

Toelichting

Buitengebied Veghel, wijziging Kraanmeer 26

NL.IMRO.1948.BGV000WP0012023W-VA01

Colofon

Rapport: Toelichting Buitengebied Veghel, wijziging Kraanmeer 26

Rapportnummer: 2129BS10

Status: definitief

Datum: juli 2024

Opdrachtnemer

Geling Advies

Postbus 12

5845 ZG Sint Anthonis

www.gelingadvies.nl

Contactpersoon

Geling Advies

Drs. S. de Crom

Adviseur ruimtelijke ontwikkeling

0493 – 597 500

sdecrom@gelingadvies.nl

© JULI 2023

GELING ADVIES

ALLE RECHTEN VOORBEHOUDEN. NIETS UIT DEZE UITGAVE MAG WORDEN VERVEELVOLDIGD DOOR MIDDEL VAN DRUK, FOTOKOPIE, MICROFILM, GELUIDSBAND, ELEKTRONISCH OF OP WELKE ANDERE WIJZE DAN OOK, EN EVENMIN IN EEN GEAUTOMATISEERD GEGEVENSBESTAND WORDEN OPGESLAGEN, ZONDER VOORAFGAANDE SCHRIFTELIJKE TOESTEMMING VAN GELING ADVIES. AAN DE INHOUD VAN DIT RAPPORT KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND. G&O CONSULT VERWERPT ELKE AANSPRAKELIJKHEID VOOR EEN ANDER GEBRUIK VAN DEZE TEKST DAN VOOR DE SITUATIE WAARVOOR DEZE WORDT UITGEBRACHT. DE INFORMATIE IN DEZE TEKST IS ONDER VOORBEHOUD EN KAN VERANDERD WORDEN ZONDER VOORAFGAANDE KENNISGEVING.

INHOUD

1 INLEIDING	4
1.1 AANLEIDING EN DOEL	4
1.2 VIGERENDE BESTEMMINGSPLAN PLANGEBIED	5
1.3 LEESWIJZER	6
2 BESCHRIJVING BESTAANDE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE	7
2.1 HUIDIGE SITUATIE IN PROJECTGEBIED	7
2.2 GEWENSTE ONTWIKKELING	8
3 GEMEENTELIJK BELEIDSKADER	10
3.1 RIJKSBELEID	10
3.1.1 <i>Nationale Omgevingsvisie (NOVI)</i>	10
3.1.2 <i>Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)</i>	10
3.1.3 <i>Ladder voor duurzame verstedelijking</i>	11
3.2 PROVINCIAAL BELEID	12
3.2.1 <i>Omgevingsvisie Noord-Brabant</i>	12
3.2.2 <i>Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant</i>	13
3.2.3 <i>Brabantse Aanpak Arbeidsmigratie 2019-2020</i>	13
3.2 GEMEENTELIJK BELEID	18
3.4.1. <i>Structuurvisie Veghel 2030</i>	18
3.4.2 <i>Kansen voor Kwaliteit</i>	19
3.4.3 <i>Beleidsnotitie huisvesting van arbeidsmigranten, maak er werk van!</i>	21
3.4.4 <i>Vigerend bestemmingsplan</i>	27
3.4.5 <i>Beeldkwaliteitsparagraaf</i>	29
4 MILIEUHYGIËNISCHE & PLANOLOGISCHE VERANTWOORDING	37
4.1 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	37
4.1.1 <i>Archeologie</i>	37
4.1.2 <i>Cultuurhistorie</i>	38
4.2 BODEM	39
4.3 GELUID	40
4.4 FLORA EN FAUNA	42
4.5 WATERPARAGRAAF	43
4.6 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	45
4.7 GEURHINDER & LUCHTKWALITEIT	47
4.7.1 <i>Geur</i>	47
4.7.2 <i>Luchtkwaliteit</i>	48
4.8 EXTERNE VEILIGHEID	49
4.9 KABELS EN LEIDINGEN	50
4.10 PARKEREN EN VERKEER	50
4.11 SPUITZONES	53
4.12 MER-BEOORDELING	54
4.13 GEZONDHEID	55
5 JURIDISCHE PLANOPZET	57

5.1	ALGEMENE OPZET	57
5.2	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	58
5.3	TOELICHTING OP DE BESTEMMINGEN	58
5.4	TOELICHTING OP DE REGELS	58

6	UITVOERBAARHEID	60
6.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	60
6.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	60

BIJLAGEN:

Bijlage 1	AAB-advies
Bijlage 2	Manoeuvrerruimte
Bijlage 3	Landschappelijke inpassing
Bijlage 4	Dialog
Bijlage 5.1	Archeologisch onderzoek
Bijlage 5.2	Aanvulling archeologisch onderzoek
Bijlage 6	Bodemonderzoek
Bijlage 7	Historische toets bodem
Bijlage 8	Akoestisch onderzoek
Bijlage 9	Aerius-berekening met toelichting
Bijlage 10	Watertoets
Bijlage 11	Berekening achtergrondgeurbelasting
Bijlage 12	Dimensionering parkeerplaatsen en rijroutes
Bijlage 13	Vormvrije m.e.r. beoordeling
Bijlage 14	GGD toets
Bijlage 15	Nota van zienswijzen

1

INLEIDING

1.1 AANLEIDING EN DOEL

Initiatiefnemer, gevestigd aan de Kraanmeer 26 te Erp, is een bedrijf dat zich richt op de vermeerdering van plantmateriaal (aardbeien, asperges en frambozen). Op de locatie Kraanmeer 24 en 26 richt het bedrijf zich naast de teelt van de planten op het sorteren, opslaan en verpakken van de planten. Het bedrijf richt zich op een jaarrond beleving van afnemers. Ten behoeve van de teelt worden eveneens aardbeienplanten en bramenplanten opgekweekt.

De werkzaamheden van het bedrijf geven door het jaar heen enkele pieken in de arbeidsbehoefte. Door ontwikkelingen in de omgeving is huisvesting op de bedrijfslocatie mogelijk geworden. Dit geeft het bedrijf de mogelijkheid om haar personeel op een kwalitatief hoogwaardige manier huisvesting te bieden, wat op externe locaties niet altijd mogelijk is. Bedrijfsmatig geeft het voordelen, onder andere de logistiek van brengen en halen van het personeel. Daarnaast zijn bestaande huisvestingslocaties te komen vervallen wat de druk geeft op de bedrijfsvoering.

De verschuivingen naar gevraagde planttypes is enorm gewijzigd. Bij aardbeien is een verschuiving naar meer trayplanten. Ook bij de frambozen heeft een verschuiving plaatsgevonden (zowel bij longcane als plugplant). Dit heeft ertoe geleid dat de arbeidsbehoefte per betaalde oppervlakte sterk toegenomen is.

Deze twee ontwikkelingen samen hebben het bedrijf doen besluiten om op de locatie hoogwaardige extra huisvesting van tijdelijk personeel te realiseren. Dit voor 292 personen, aanvullend op de bestaande huisvesting op de locatie.

De gemeente heeft het beleid voor de huisvesting van tijdelijk personeel opgesteld. Op basis daarvan kunnen bedrijven toestemming krijgen voor de huisvesting van tijdelijk personeel. Er is voor de huisvesting reeds een tijdelijke vergunning verleend, maar gezien gewijzigde omstandigheden wordt deze tijdelijke vergunning omgezet naar een permante toestemming voor de huisvesting. Voorliggend wijzigingsplan maakt deze ontwikkeling mogelijk, waarbij het noodzakelijk is dat het bestemmingsvlak en het bouwvlak vergroot worden.

De wijziging van het bestemmingsplan wordt onder andere getoetst aan de voorwaarden uit het gemeentelijke beleid.

Figuur 1

Luchtfoto omgeving
projectgebied



De projectlocatie aan de Kraanmeer 26 te Erp is gelegen in het buitengebied van de gemeente Meierijstad, zie figuur 1.

Figuur 2

Huidige situatie in het
plangebied



1.2

VIGERENDE BESTEMMINGSPLAN PLANGEBIED

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan “Buitengebied” van de gemeente Meierijstad geldend. Het bestemmingsplan is op 19-12-2013 vastgesteld. Aanvullende hierop gelden het paraplubestemmingsplan “Parkeren” (vastgesteld op 31-01-2019) en het bestemmingsplan “Harmonisatie van diverse regelingen – laaghangend fruit” (vastgesteld op 27-01-2021).

De huisvesting is gelegen binnen de bestemming “Agrarisch met waarden” met een bouwvlak. Aan het bouwvlak is de functieaanduiding “specifieke vorm van agrarisch – lage teeltondersteunende voorzieningen” toegekend. De locatie kent de dubbelbestemmingen “Waarde – Archeologie 3” en “Leiding – Water”. Verder is de locatie gelegen binnen de gebiedsaanduidingen “boringsvrije zone”, “dagrecreatie”, “struweel”, “reconstructiegebied - verwevingsgebied 1” en “vrijwaringszone – radar”. Het bestemmingsplan maakt de huisvesting van tijdelijk personeel op de gewenste wijze niet mogelijk.

Er is een wijziging van het bestemmingsplan nodig om het bestemmingvlak en het bouwvlak te vergoren. Daarmee de permante huisvesting van het tijdelijk personeel mogelijk gemaakt worden.

1.3 **LEESWIJZER**

Hoofdstuk 2 gaat in op de planbeschrijving van het project. In hoofdstuk 3 wordt aan het beleid van de gemeente ten aanzien van de huisvesting voor tijdelijk personeel getoetst. In hoofdstuk 4 wordt een weergave gegeven van de milieuhygiënische en planologische aspecten. In hoofdstuk 5 komt de financiële uitvoerbaarheid van het plan aan bod. Hoofdstuk 6 geeft een korte conclusie met betrekking tot de uitvoeringsmogelijkheden van het plan.

2

BESCHRIJVING BESTAANDE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE

2.1 HUIDIGE SITUATIE IN PROJECTGEBIED

Op de locatie Kraanmeer 24-26 is een plantenkwekerij aanwezig welke zich richt op de vermeerdering van planten (voornamelijk aardbeien, frambozen en asperges). Het bedrijf is gevestigd aan de Kraanmeer 24 - 26, 5469 SN te Erp. De locatie is gelegen aan de westzijde van de Kraanmeer.

Figuur 3

Bestaande situatie in projectgebied



Ten behoeve van deze bedrijfsvoering zijn op de locatie aanwezig;

- a) een bedrijfsgebouw met opslag en ruimte voor het verwerken van producten, kantoor en kantine, en de bestaande huisvesting;
- b) een loods voor opslag van materialen en verwerking van producten,
- c) de bedrijfswoning en een bijgebouw.

2.2 GEWENSTE ONTWIKKELING

De door de initiatiefnemer gewenste ontwikkeling is het realiseren van een bouwwerk voor het huisvesten van tijdelijk personeel. De locatie zal het gehele jaar open zijn en gebruikt worden ten behoeve van logiesverstrekking aan seizoensmedewerkers die in het bedrijf op locatie tewerkgesteld zijn. In het gebouw kunnen maximaal 292 personen gehuisvest worden.

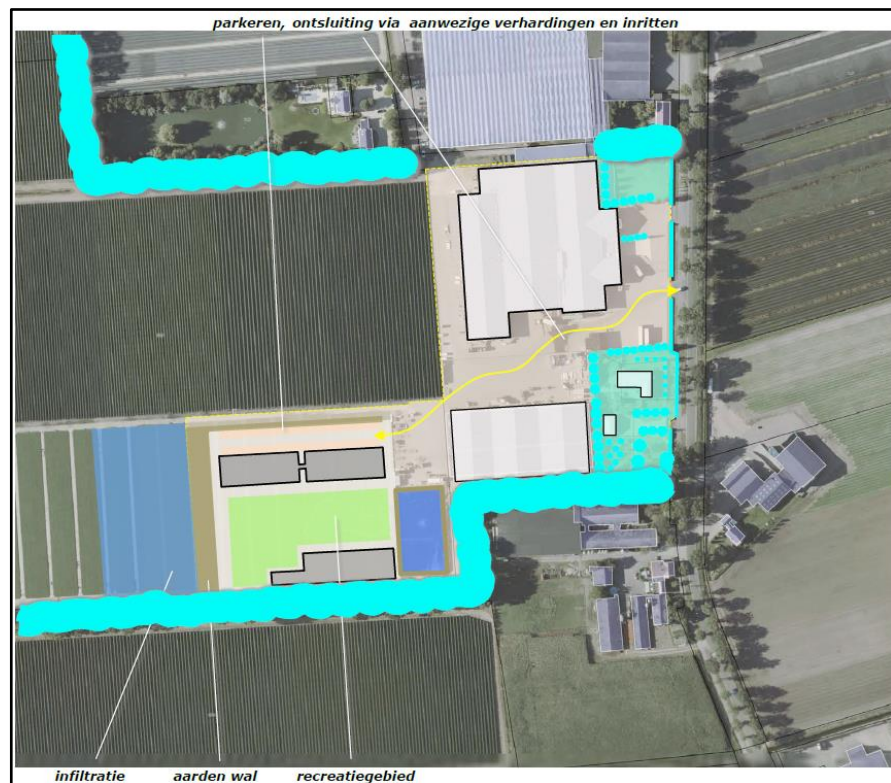
De bedrijfsvoering van initiatiefnemer kent verschillende pieken. Het kunnen vertrouwen op voldoende werknemers is dan van groot belang. Zoeken naar huisvesting voor werknemers geeft in tijden van een oogst een extra en ongewenste belasting, waarbij de kwaliteit van de huisvesting in sommige gevallen achterblijft. Het is derhalve van essentieel belang dat ook in piekperioden altijd voorzien kan worden in voldoende en goede huisvesting op het bedrijf.

De huisvesting is zodanig ingericht dat er maximaal 2 personen per kamer verblijven. Iedere kamer heeft een eigen kookgelegenheid, een eigen wc en een eigen douche. De omvang van de kamers is 30 m². Met deze opzet is sprake van een hoogwaardige huisvesting en wordt voorgesorteerd op de aanbevelingen van het Aanjaagteam Bescherming Arbeidsmigranten.

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is een vergroting van het bestemmingsvlak en het bouwvlak noodzakelijk. Zonder deze vergroting is het niet mogelijk om de huisvesting van tijdelijk personeel permanent mogelijk te maken.

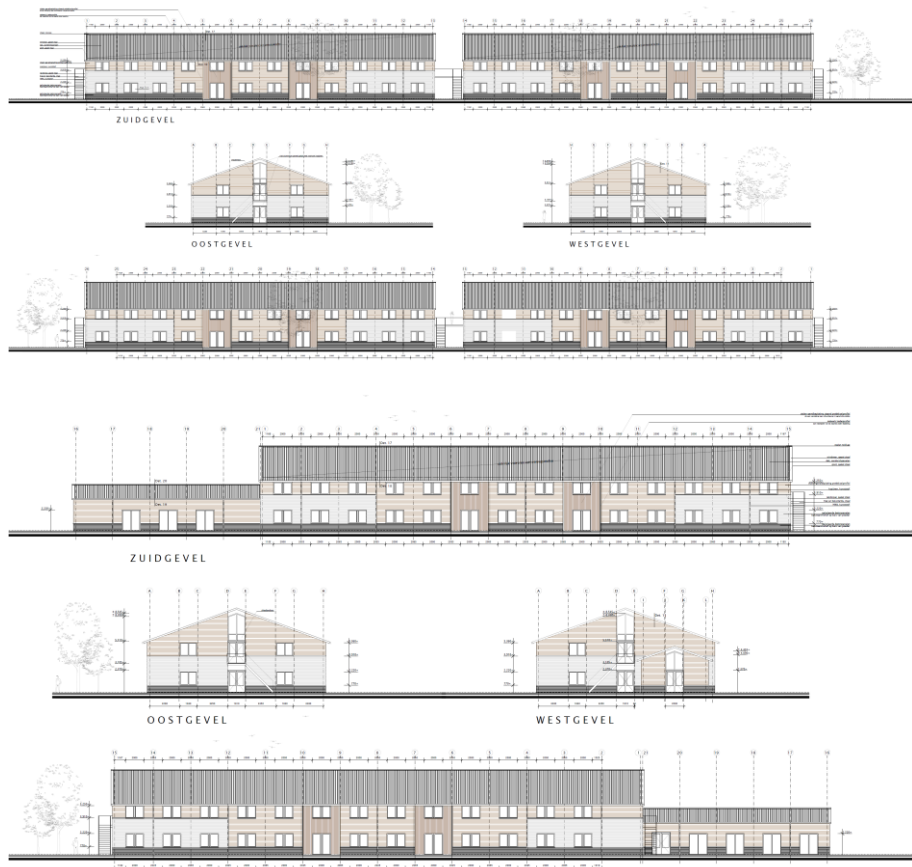
Figuur 5

Gewenste situatie in projectgebied



Figuur 4

Beeld huisvesting, boven noordelijk gebouw, onder zuidelijke gebouw



3

GEMEENTELIJK BELEIDSKADER

3.1 RIJKSBELEID

3.1.1 *Nationale Omgevingsvisie (NOVI)*

In de Nationale Omgevingsvisie geeft het Rijk een langetermijnvisie aan voor de toekomstige ontwikkelingen van de leefomgeving in Nederland. Nederland staat voor urgente maatschappelijke opgaven die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal gelden zoals klimaatverandering, de energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een perspectief om voort te bouwen op bestaande landschappen en historische steden. In de NOVI zijn vier prioriteiten opgesteld:

- ▶ ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- ▶ duurzaam economisch groeipotentieel;
- ▶ sterke en gezonde steden en regio's;
- ▶ toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Doorwerking

In deze ruimtelijke motivering zijn geen strijdigheden met de uitgangspunten uit de NOVI opgenomen. Bij de realisatie van het voorliggende initiatief is sprake van een dermate relatief kleinschalige en lokale ontwikkeling dat geen nationale belangen in het spel zijn.

De beoogde ontwikkeling is dan ook niet in strijd met de nationale belangen zoals verwoord in de Nationale Omgevingsvisie.

3.1.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden.

In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in bestemmingsplannen. De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Nationaal Natuurnetwerk, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van

gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

Doorwerking

Het Barro heeft voor wat betreft de genoemde onderwerpen en gezien de aard en kleinschaligheid van het project, geen gevolgen voor de realisatie van het initiatief.

3.1.3

Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt.

Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: "De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."

Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn. Zie o.a. ABRs 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRs 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRs 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: "De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien." (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Het doel van de Ladder is derhalve zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten.

Doorwerking

Het plan betreft een uitbreiding van het bestemmingsvlak en bouwvlak van een agrarisch bedrijf met als doel het permanent mogelijk maken van huisvesting voor tijdelijk personeel ten behoeve van de eigen bedrijfsvoering.

De Kraanmeer 26 is vanuit de mogelijke impact op de omgeving de meest geschikte locatie: er is voldoende ruimte, de ontsluiting is optimaal, het kantoor is hier gevestigd, er zijn hierdoor minder vervoersbewegingen.

Ten behoeve van de ontwikkeling is door de gemeente een advies gevraagd bij de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen (AAB). De AAB heeft geoordeeld dat

de uitbreiding van het bedrijf noodzakelijk is voor de agrarische bedrijfsvoering op de locatie Kraanmeer 26 (zie bijlage 1). Nu duidelijk is dat de ontwikkelingen welke met dit plan zijn voorgestaan ten behoeve van de ontwikkeling agrarisch bedrijf zijn, is het verder doorlopen van de Ladder Duurzame verstedelijking niet noodzakelijk. De ontwikkeling van een agrarisch bedrijf is per definitie geen stedelijke ontwikkeling, daar een stedelijke ontwikkeling gedefinieerd is als: *'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'*. Een agrarisch bedrijf valt niet onder deze definitie.

Indien de realisatie van de huisvesting voor tijdelijk personeel wél zou gelden als een nieuwe stedelijke ontwikkeling (hetgeen hier dus niet het geval is), zou een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6. Besluit ruimtelijke ordening) wettelijk verplicht zijn.

Immers, het tweede lid van art. 3.1.6. luidt als volgt: “De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”

De motivering dat de behoefte van onderhavige ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, is gelegen in het feit dat een deel van het personeel in reguliere woningen zou moeten worden gehuisvest. Deze woningen zijn daardoor niet beschikbaar voor de reguliere woningmarkt. Het woningtekort in de gemeente, maar ook in de regio is groot. Met de realisatie van de onderhavige huisvesting op de locatie van initiatiefnemer wordt er geen extra beroep gedaan op de reguliere woningvoorraad.

3.2 PROVINCIAAL BELEID

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Provinciale Staten hebben op 14 december 2018 de Omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. Met deze omgevingsvisie geeft de provincie richting aan wat zij voor Brabant wil bereiken en biedt daarmee handvatten voor haar handelen in de praktijk. De omgevingsvisie bevat de ambities voor de Brabantse leefomgeving tot 2050. Daarnaast zijn mobiliserende tussendoelen opgesteld voor de periode tot 2030.

De basisopgave van de Omgevingsvisie is werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. Daarnaast zijn de volgende vier hoofdogaven geformuleerd:

- ▶ Werken aan de Brabantse energietransitie;
- ▶ Werken aan een klimaatproof Brabant;
- ▶ Werken aan de slimme netwerkstad;
- ▶ Werken aan een concurrerende, duurzame economie.

De provincie blijft inzetten op duurzame verstedelijking door middel van herbestemming en transformatie in het bestaand bebouwd gebied. Hier liggen tevens kansen voor het toekomstbestendig maken van het stedelijk gebied en voor het creëren van ruimte voor nieuwe economische ontwikkelingen en woningbouw.

De komende 10 jaar ligt er een forse woningbouwopgave van circa 120.000 woningen, daarna loopt de woningbouwopgave in omvang terug. De provincie ziet deze opgave als kans om invulling te geven aan de energieopgave in het stedelijk gebied, het stedelijk gebied klimaatbestendig te maken en de kwaliteit van het stedelijk gebied op orde te brengen. Daarnaast zet de provincie in op een energieneutrale gebouwde omgeving in 2050. De provincie zet zich in voor de transitie van de woningvoorraad en andere gebouwen naar energie-neutraal, te beginnen met energiebesparing.

Doorwerking

Onderhavige ontwikkeling voorziet in de vergroting van het bestemmingsvlak en bouwvlak van een agrarisch bedrijf ten behoeve van een permanente voorziening voor huisvesting van tijdelijk personeel. De Omgevingsvisie Noord-Brabant geeft hier geen concrete beleidslijnen voor. Gezien de grote behoefte aan huisvesting van personeel in de regio, wordt de ontwikkeling derhalve passend geacht binnen het generiek beleid van de Omgevingsvisie Noord-Brabant.

3.2.2

Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

De Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 25 oktober 2019 de 'Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant' vastgesteld (geconsolideerd op 1 oktober 2020). In de Interim Omgevingsverordening zijn de bestaande regels samengevoegd van de Provinciale milieuverordening, Verordening natuurbescherming, Verordening Ontgrondingen, Verordening ruimte, Verordening water en de Verordening wegen. De Interim Omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat de huidige regels zijn gehandhaafd met het huidige beschermingsniveau en dat er in beginsel geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd.

De verordening bestaat uit tekst en kaartmateriaal. De tekst bevat regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het nemen van ruimtelijke besluiten. Aan de hand van de kaarten kan worden vastgesteld waar welke regels van toepassing zijn.

Vanuit de Interim Omgevingsverordening gelden regels waaraan het voorliggende project getoetst moet worden. In het navolgende komt dit naar voren.

Artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik

Ten eerste moet gekeken worden naar artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik. Vanuit dit artikel gelden de onderstaande regels:

- a. de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing, behalve in de gevallen dat:

 - 1. nieuwvestiging mogelijk is op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk;*
 - 2. er feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte is en uitbreiding, al dan niet gelijktijdig met de vestiging van een functie, op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk is toegestaan;**
- b. bij stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);*
- c. gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel;*

- d. de mogelijkheden voor intensivering van bestaand ruimtebeslag, zoals door meervoudig ruimtegebruik of door verticale bouw, zijn afgewogen en betrokken bij een ontwikkeling.*

Ten aanzien van de regels kan het volgende gesteld worden:

Ad a. Het bouwvlak van het ter plaatse gevestigde bedrijf is volledig benut. Het bestaande bouwvlak wordt gebruikt voor een werktuigen- en onderhoudsloods, erfverharding en de bedrijfswoning. De werktuigen- en onderhoudsloods is volledig in gebruik en dient voor het (deels) stallen en onderhouden van vrijwel het gehele machinepark van het agrarische bedrijf. De erfverharding wordt gebruikt voor het manoeuvreren van de machines en vrachtwagens die de locatie bezoeken. Als bijlage 2 bij dit document is een tekening toegevoegd met daarop de benodigde draaicirkels om de gebouwen te kunnen bereiken. Uit deze tekening blijkt dat het gehele terrein nodig is als manoeuvreerruimte. Het is niet mogelijk om op deze plek huisvesting te realiseren. De bedrijfswoning blijft aanwezig en wordt bewoond door de mede-eigenaar van het bedrijf. Er is geen ruimte binnen het bouwvlak Kraanmeer 26 om huisvesting te realiseren. De uitbreiding van het bouwvlak is mogelijk binnen de kaders van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

Ad b. Het onderdeel stedelijke ontwikkeling is behandeld in paragraaf 3.1.3. Voor de toetsing van dit aspect wordt naar deze paragraaf verwezen. Er is geen belemmering voor de voortgang van het project.

Ad c. De inrichting van de functies is geconcentreerd binnen het bouwperceel. Er is weinig loze ruimte. De groene tussenruimte in het bouwperceel dient ter vergroting van het leefgenot van het tijdelijke personeel. Bij de huisvesting van tijdelijk personeel is het leefgenot een steeds belangrijker aspect waar ruimte voor gereserveerd moet worden.

Ad d. De huisvesting van de tijdelijke werknemers is niet mogelijk binnen de bestaande bebouwing op het bouwperceel, omdat het combineren van de logiesfunctie niet passend is bij de bestaande functies in de bebouwing. Het in de hoogte uitbreiden van de bebouwing is stedenbouwkundig niet passend in de omgeving. Daarmee blijft alleen uitbreiding mogelijk.

Artikel 3.7 Lagenbenadering

Artikel 3.7 wordt door de provincie gesproken over de lagenbenadering. De toepassing van de lagenbenadering is een hulpmiddel om de effecten van een ontwikkeling in beeld te brengen. Het gaat daarbij om het effect op de lagen in wisselwerking met elkaar waarbij de factor tijd actief wordt benut. Hierbij wordt gekeken naar 3 lagen:

- a. de ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;*
- b. de netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer.*
- c. de bovenste laag zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.*

Ten aanzien van de ondergrond kan gesteld worden dat de locatie niet gelegen is binnen specifiek provinciaal beschermde gebieden. De locatie is gelegen binnen een dekzandgebied, waarbij de bodem bestaat uit veldpodzolgronden. Er is sprake van archeologische waarden op de locatie. Door middel van archeologisch onderzoek is aangetoond dat er geen sprake is van aantasting van archeologische waarden. De gronden zijn reeds verstoord door eerder gebruik.

De locatie is in het verleden, in het kader van de huidige bedrijfsvoering, aangesloten op alle noodzakelijke infrastructuur (riolering, energie, enz.). De riolering moet aangepast worden om te kunnen voorzien in de toename van het aanbod aan afvalwater. Er zijn afspraken gemaakt tussen de gemeente en de initiatiefnemer die regelen dat deze aanpassingen uitgevoerd worden. Verder is de locatie niet gelegen in of grenzend aan het natuurnetwerk. Er is ook geen invloed op waterwegen. De locatie is goed bereikbaar per auto en fiets. Langs de Kraanmeer loopt een vrijliggend fietspad. De ervaring leert dat het tijdelijk personeel nauwelijks gebruikmaakt van het openbaar vervoer. De noodzaak hiervoor is ook beperkt aanwezig, omdat de initiatiefnemer regelmatig, minimaal 1 keer per week, vervoer naar de kern van Erp aanbiedt om boodschappen te kunnen doen. Voor de toekomstige gebruikers van de huisvesting is de keuze om gebruik te maken van eigen vervoer, fietsen of de vervoersmogelijkheid die wordt aangeboden door de initiatiefnemer.

De huisvesting wordt gerealiseerd ten dienste van de bestaande bedrijfsvoering op de locatie. Het terrein waarop de huisvesting wordt gerealiseerd is in gebruik voor permanente teeltondersteunende voorzieningen. Dit maakt dat er geen sprake meer is van cultuurhistorische of landschappelijke waarden. De huisvesting is afgestemd op de omvang van de bedrijfsvoering. Dit blijkt ook uit het AAB-advies. Daarnaast wordt er landschappelijke inpassing aangebracht en neemt per saldo de oppervlakte aan verharding af. De ontwikkeling kan een positieve invloed hebben op de gezondheid van het tijdelijke personeel. Niet alleen neemt de reistijd af, maar krijgt de huisvesting een hoog afwerkingsniveau met een groene buitenruimte en een gezamenlijke ontspanningsruimte. Het toestaan van de nieuwe functie is passend in het gebied. Dit blijkt ook uit de toetsing in hoofdstuk 5.

Concluderend kan gesteld worden dat, omdat er gebruik wordt gemaakt van een bestaande bedrijfslocatie en bestaande bebouwing, de impact op de omgeving beperkt is.

Artikel 3.8 Meerwaardecreatie

In artikel 3.8 van de verordening wordt gevraagd om bij ontwikkeling te kijken naar meerwaardecreatie. Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:

- a. de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat;
- b. de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, bedoeld in Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap kan deel uitmaken van de meerwaardecreatie.

Met het project wordt op verschillende manieren bijgedragen aan meerwaardecreatie. Ten eerste wordt het perceel op een passende wijze in het landschap ingepast, waarvoor een investering wordt gedaan. Daarnaast wordt gezorgd voor goede huisvesting van het tijdelijke personeel van het bedrijf. Er is ruimte voor ontspanning en de woonomgeving wordt groen ingericht met een buitenterrein, waarmee aandacht wordt besteed aan het sociale aspect van de huisvesting.

De gemeente Meierijstad is een economisch krachtige gemeente met veel bedrijven die voor een groot aantal arbeidsplaatsen zorgen, waaronder bedrijven in de land- en tuinbouw die sterk afhankelijk zijn van seizoenmedewerkers (internationale werknemers). De gemeente Meierijstad erkent dat er een groot tekort is aan passende huisvesting voor tijdelijke werknemers, die vaak vanuit huisvesting op relatief grote afstand van hun werk moeten reizen naar de werklocaties in Meierijstad. Het beleid van de gemeente Meierijstad, vastgesteld op 6 juni 2019 door de gemeenteraad in de Beleidsnotitie "Maak er werk van", streeft ernaar om binnen 5 jaar na vaststelling van het beleid 2.000 tot 2.500 extra bedden te realiseren voor huisvesting van internationale werknemers. De ontwikkeling van nieuwe huisvesting op de locatie Kraanmeer 26 in Erp draagt bij aan het bereiken van deze doelstelling. Daarnaast komen de huisvestingslocaties die momenteel gehuurd worden door de initiatiefnemer vrij, waarbij deze wellicht beschikbaar komen voor reguliere verhuur.

Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering

In artikel 3.9 van de Interim Omgevingsverordening is bepaald dat een ruimtelijke ontwikkeling in het buitengebied gepaard moet gaan met een fysieke verbetering van het gebied of de omgeving. Deze verbetering moet, volgens lid 2 van artikel 3.9, vastgelegd worden in het plan waarbij rekening wordt gehouden met de afspraken die gemaakt zijn op regionaal niveau. In dit afsprakenkader wordt bouwvlakvergroting aangemerkt als een categorie 3 ontwikkeling. In dit geval wordt het bouwvlak ten behoeve van het bestaande bedrijf vergroot voor de huisvesting van tijdelijk personeel. Hiermee valt het voorliggende project onder de categorie 3 ontwikkeling.

Een categorie 3 ontwikkeling vereist een passende landschappelijke inpassing van het bouwperceel, met daarbij een inpassing van minimaal 10% van het bouwvlak. In de toekomstige situatie heeft het bouwvlak een omvang van 2,85 hectare. De landschappelijke inpassing krijgt een omvang van 2.930 vierkante meter, wat voldoet aan de eis van ten minste 10% inpassing van het terrein.

Daarnaast is gekeken naar de waardevermeerdering van het perceel. Op basis van het conceptbeleid van de gemeente Meierijstad is er sprake van een waardevermeerdering van €34.200,-. Met de aanplant en het onderhoud van de nieuwe landschappelijke inpassing is een totaalbedrag van €13.958,99 gemoeid. Er blijft een investeringsverplichting over van €20.241,01. Er is een overeenkomst gesloten met de gemeente om dit bedrag te investeren in een ontwikkeling in de gemeente Meierijstad, waarmee voldaan wordt aan de voorwaarden zoals vastgelegd in artikel 3.9.

Artikel 3.56 Ontwikkeling glastuinbouwbedrijf

Voor een glastuinbouwbedrijf in het gemengd landelijk gebied geldt dat getoetst moet worden aan artikel 3.56 van de Interim Omgevingsverordening. Echter,

gelegen is en een als zodanig aangeduid Glastuinbouw-doorgroeigebied dient voor de vergroting van het bouwperceel getoetst worden aan artikel 3.64 van de Interim Omgevingsverordening. Dit artikel luidt als volgt:

Een bestemmingsplan van toepassing op Glastuinbouw-doorgroeigebied bepaalt:

- a. dat vestiging en omschakeling naar een glastuinbouwbedrijf is uitgesloten;*
- b. tot welke omvang uitbreiding van glastuinbouwbedrijven is toegestaan.*

De ontwikkeling betreft geen omschakeling naar een glastuinbouwbedrijf. Het bedrijf is reeds aanwezig op de locatie. Het geldende bestemmingsplan staat toe dat het bedrijf ter plaatse vergroot wordt tot de gevraagde omvang. De gemeente heeft in haar plan geen maximale omvang opgenomen.

Doorwerking

Deze ontwikkeling omvat de vergroting van een bestemmings- en bouwvlak van een glastuinbouwbedrijf. Deze ontwikkeling past binnen het kader van de Interim Omgevingsverordening. Bovendien valt deze ontwikkeling onder de categorie 3 ontwikkeling in het kader van de Kwaliteitsverbetering van het landschap, waarbij landschappelijke inpassing en verdere investering in kwaliteitsverbetering vereist zijn. Er zijn harde afspraken gemaakt met de gemeente over deze aspecten. Voor de huisvesting van tijdelijk personeel zijn geen specifieke regels gesteld in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.2.3

Brabantse Aanpak Arbeidsmigratie 2019-2020

Het maatschappelijke vraagstuk rondom arbeidsmigranten is complex en er zijn veel partijen bij betrokken. Daarom heeft de provincie Noord-Brabant het thema vanuit meerdere invalshoeken benaderd en in kaart gebracht.

De 'Brabantse Aanpak Arbeidsmigratie' is een uitwerking van de opdracht van Provinciale Staten over arbeidsmigratie en de aangenomen motie over mensenhandel/arbeidsuitbuiting. Aanleiding voor deze opdracht is de rapportage 'Arbeidsmigratie in Noord-Brabant' (september 2018). De provincie Noord-Brabant wil in 2019 en 2020 een aanjagers-, regisseurs- en verbindende rol in het vraagstuk arbeidsmigratie vervullen. Samen met gemeenten, werkgevers, werknemers/ arbeidsmigranten en stakeholders zal zij de komende twee jaar werken aan:

1. Goede en voldoende huisvesting die veilig en humaan is en die aansluit op de behoefte en verblijfsduur van arbeidsmigranten;
2. Visie, beleid en afgestemde regels rond huisvesting op gemeentelijk en regionaal niveau die in regionale afspraken zijn ingebed;
3. Een inclusieve arbeidsmarkt waarbij bedrijven die werken met arbeidsmigranten ook actief personeel werven op de Nederlandse arbeidsmarkt;
4. Versterken van de positie van de arbeidsmigrant ten opzichte van werkgever/uitzendbureau ten aanzien van inkomen, huisvesting, vervoer, zorgverzekering en andere zaken;
5. Het in samenhang benaderen van alle aspecten van het arbeidsmigratievraagstuk door de betrokken partijen, zoals banen, huisvesting, integratie, economische baten en sociaal-maatschappelijke gevolgen.

De inzet van de provincie richt zich op verschillende thema's binnen drie hoofdpijlers:

- ▶ Wonen en leefomgeving: huisvesting, normen en beheer, recreatieparken, keurmerk;
- ▶ Economie en arbeidsmarkt: personeel, arbeidspotentieel, uitzenden, robotisering en digitalisering;
- ▶ Samenleving en sociale domein: registratie, leefbaarheid, integratie en participatie.

Ten aanzien van wonen noemt de provinciale aanpak dat er behoefte is aan meer locaties en mogelijkheden voor voldoende huisvesting van arbeidsmigranten. Bovendien zijn goede huisvesting en beheer nodig voor een veilig en leefbaar wonen voor arbeidsmigranten. Permanente huisvesting van arbeidsmigranten op vakantieparken is niet wenselijk. De provincie werkt aan het vraagstuk arbeidsmigratie door kennis en inspiratie te delen, beweging te stimuleren, regionale samenwerkingen te versterken en afspraken te maken.

Om een regionaal netwerk tussen gemeenten, marktpartijen en andere stakeholders op te bouwen en te verstevigen organiseert de provincie Noord-Brabant regiotafels. De insteek is dat de regiotafels in elke regio een meer structureel karakter krijgen, waarbij informatie en dilemma's worden gedeeld en wordt toegewerkt naar een gezamenlijke agenda en concrete afspraken. Er wordt onderscheid gemaakt in 7-8 regio's: A2- gemeenten/De Kempen, Breda e.o., De Peel, Hart van Brabant, Noordoost-Brabant, Stedelijk gebied Eindhoven, West-Brabant west.

3.2 GEMEENTELIJK BELEID

3.4.1. Structuurvisie Veghel 2030

Op 19 december 2013 heeft de gemeenteraad van de toenmalige gemeente Veghel de Structuurvisie Veghel 2030 vastgesteld. In deze structuurvisie zijn de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen voor de lange termijn op hoofdlijnen beschreven. De structuurvisie omvat het gehele grondgebied van de voormalige gemeente Veghel en heeft betrekking op de periode tot 2030. In deze structuurvisie is veel aandacht voor het versterken van de dorpse woonkwaliteiten in de zeven kernen binnen de gemeente en het op peil houden van de bijbehorende voorzieningen.

Figuur 6

Uitsnede kaart
Structuurvisie Veghel
2030



Afwisselend buitenlandschap

Ten noorden en zuiden van Erp ligt een afwisselend landschap, waarin landbouw, wonen, werken en recreatie in samenhang worden ontwikkeld, met oog voor de mogelijkheden die er liggen op het gebied van duurzame energie. Het gebied ten noorden van Erp is bovendien deels aangemerkt als mogelijk doorgroeigebied voor glastuinbouw.

Bestaande bedrijven kunnen hier uitbreiden, mits die uitbreiding inpasbaar is in het landschap. In dit 'buitenlandschap' is geen van deze functies dominant.

In tegenstelling tot het Veghels mozaïek worden gebouwde functies langs de linten geconcentreerd, voortbouwend op de traditionele wijze waarop het buitengebied is ontwikkeld. Alleen bij glastuinbouw kan in beperkte mate sprake zijn van clusters tussen de linten. Recreatieve voorzieningen worden bij voorkeur aan een van de uitvalswegen van Erp ontwikkeld, zodat de relatie tussen Erp en het buitengebied verder kan worden versterkt en Erp bijna als vanzelfsprekend in recreatieve fiets- en wandelroutes wordt opgenomen.

In dit geval is sprake van een doorontwikkeling van glastuinbouwbedrijf in een glastuinbouwgebied, waarmee de ontwikkeling passend in de kaders van de structuurvisie.

3.4.2

Kansen voor Kwaliteit

De gemeente Meierijstad is bezig met het opstellen van een Omgevingsvisie, waarin het beleid wordt vastgelegd voor de leef-, woon- en werkomgeving. In januari 2021 is besloten meer tijd te nemen voor dit proces. Het college van burgemeester en wethouders heeft op dat moment over de (eerste) voorontwerp Omgevingsvisie besloten dat iedereen een bijdrage moet kunnen leveren aan de visie en dat er voor verschillende thema's bouwstenen nodig zijn. Een aantal bouwstenen is reeds beschikbaar. Hieraan is vanaf de fusie in 2017 gewerkt met betrokken partijen. Ook hebben er diverse bijeenkomsten met belanghebbenden plaatsgevonden.

Het buitengebied van Meierijstad is groot en divers. Dit buitengebied kent verschillende typen gebieden; gebieden waar het primaat ligt bij de landbouw, gebieden die belangrijk zijn voor natuur en recreatie en gebieden waar landbouw en andere functies, zoals wonen en recreatie, naast elkaar voorkomen. Belangrijk voor het toelaten van een bepaalde functie is dat de ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied waar de vrijkomende locatie ligt.

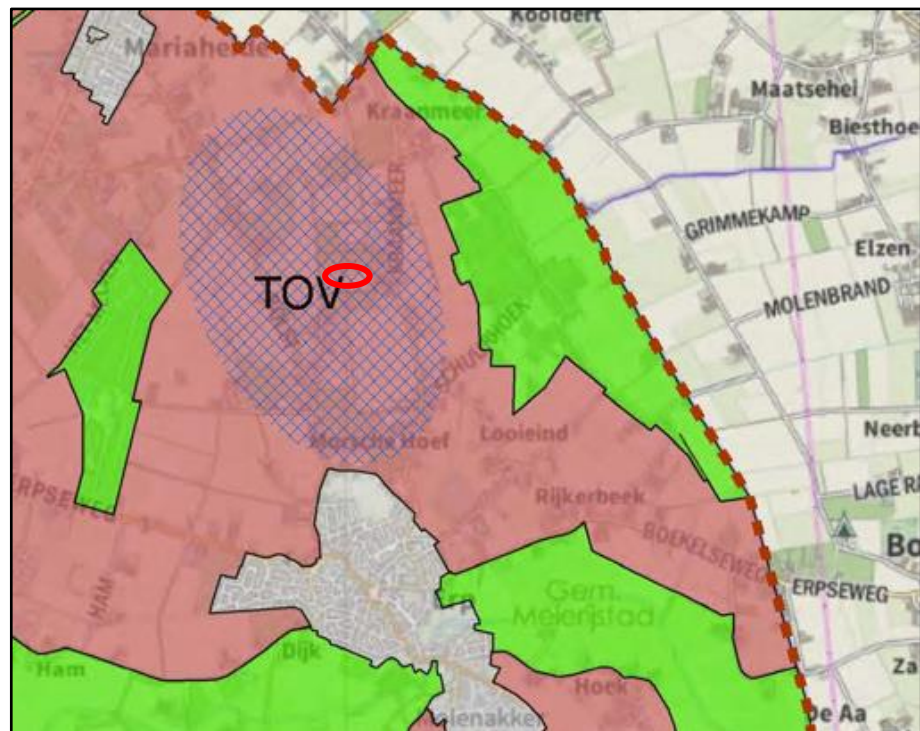
In Meierijstad worden op hoofdlijnen de volgende drie gebiedstypen onderscheiden:

1. Agrarisch.
2. Verweving van functies.
3. Natuur en recreatie.

De gebiedstypologie geeft inzicht in het karakter en perspectief van een locatie en is daarmee een belangrijke basis voor de verschillende bouwstenen. De locatie Kraanmeer 26 ligt binnen het gebiedstype 'Verweving van functies', met de nadere duiding TOV, waarbinnen ruimte is voor het ontwikkelen van teeltondersteunende voorzieningen. Binnen dit gebiedstype speelt de landbouw een belangrijke rol. Maar in deze gebieden zijn de agrarische bedrijven niet de enige gebruikers. Door de tijd hebben agrarische bedrijven plaatsgemaakt voor nieuwe functies. In het gebied 'Verweving van functies' zijn in principe alle functies mogelijk. Of een functie daadwerkelijk op een specifieke locatie haalbaar is, hangt af van de impact op de (directe) omgeving.

Figuur 7

Gebiedstypologie in
Kansen voor kwaliteit.



De ontwikkeling op de locatie Kraanmeer 26 betreft de uitbreiding van het bouwvlak van een glastuinbouwbedrijf ten behoeve van de huisvesting van tijdelijk personeel. Er vindt geen functiewijziging plaats. De agrarische functie past binnen de gewenste variatie in het gebied waarin de locatie ligt. Waarbij de buurt reeds positieve ervaringen heeft met de huisvesting op de bedrijfslocatie (zie ook bijlage 4, de

dialoge). De impact op de omgeving is aanvaardbaar, zie de volgende hoofdstukken. In het landschappelijk inpassingsplan (bijlage 3) is aangesloten op de gebiedstypologie waarbinnen de locatie Kraanmeer 26 ligt.

3.4.3 *Beleidsnotitie huisvesting van arbeidsmigranten, maak er werk van!*

De beleidsnotitie: "huisvesting van arbeidsmigranten, maak er werk van!" is tot stand gekomen door een interactief proces tussen diverse actoren en is bedoeld om heldere randvoorwaarden vast te stellen voor de groeiende behoefte aan onderdak voor arbeidsmigranten. Het aantal arbeidsmigranten dat in de gemeente Meierijstad werkt groeit, dit is mede het gevolg van een hoogconjunctuur en de vele vacatures voor voornamelijk ongeschoold werk, daarnaast is er sprake van vergrijzing en ontgroening.

Dat betekent, dat zowel nu als naar de toekomst toe het aantal arbeidsmigranten dat het aantal arbeidsmigranten dat voor de verdere economische ontwikkeling groot is en naar verwachting alleen maar zal toenemen. De groei van het aantal arbeidsmigranten heeft geleid tot te weinig kwalitatief goede huisvesting binnen de gemeente Meierijstad. Uit landelijk onderzoek blijkt dat een gedeelte van de arbeidsmigranten onder strijdige omstandigheden gehuisvest is. Verschillende partijen, zowel gemeente als huisvesters als werkgevers willen dit zoveel mogelijk voorkomen. En op deze manier samen zorg dragen voor kwalitatief goede huisvesting. Een ander deel van de arbeidsmigranten woont buiten de gemeentegrenzen van Meierijstad.

Uit het door de projectgroep arbeidsmigranten gehouden onderzoek blijkt dat het aantal arbeidsmigranten dat in Meierijstad werkt aanzienlijk groter is dan het aantal arbeidsmigranten dat in Meierijstad woont.

Niet alleen gemeente Meierijstad is bezig met de huisvesting van arbeidsmigranten. De provincie en een groeiend aantal andere gemeenten zien dit ook als een belangrijk thema. De provincie wil regionale samenwerking op dit thema stimuleren en faciliteren. De gemeente Meierijstad heeft de ambitie uitgesproken dat het de economische groei wil stimuleren en daar waar mogelijk faciliteren. Arbeidsmigranten zijn hier een belangrijke factor in. De gemeente heeft middels de beleidsnotitie de ambitie uitgesproken, het aantal arbeidsmigranten dat in de gemeente woont en het aantal arbeidsmigranten dat in de gemeente werkt meer in balans met elkaar te brengen. Dat betekent dat er meer mogelijkheden moeten komen voor het huisvesten van arbeidsmigranten. Op deze manier wil de gemeente haar verantwoordelijkheid nemen en de arbeidsmigranten verwelkomen. De arbeidsmigranten zijn namelijk van essentieel belang voor de economische groei binnen de gemeente. Meierijstad kenmerkt zich als een gemeente met veel industrie en land- en tuinbouw. Economische ontwikkeling is een van de pijlers in het collegeprogramma van Meierijstad.

De verantwoordelijkheid van de huisvesting van (met name shortstay) arbeidsmigranten ligt in eerste instantie bij de werkgever. Diverse werkgevers hebben bij de gemeente aangegeven dat zij meer mogelijkheden willen voor de huisvesting van arbeidsmigranten. De gemeente is verantwoordelijk voor het stellen van de beleidskaders. Gemeente Meierijstad neemt deze verantwoordelijkheid door middel van het vernieuwde beleidskader voor de huisvesting van arbeidsmigranten.

Het doel van deze beleidsnota is het opstellen van beleidskaders voor structurele huisvesting van (tijdelijke) arbeidsmigranten. Hierbij wordt enerzijds voldoende ruimte aan de markt geboden om de opgave van Meierijstad zoveel mogelijk te

kunnen realiseren en anderzijds kwalitatief goede en verantwoorde huisvesting zowel voor de arbeidsmigranten als de omgeving mogelijk wordt gemaakt.

Omdat er sprake is van het huisvesten van meer dan 51 personen is sprake van een 'grootschalige huisvesting'. De beoogde bewoners zijn te typeren als zogenaamde 'short stay'. Zij verblijven minder dan 78 gewerkte weken in Nederland.

Voorts valt het initiatief volgens de beleidsnotitie in de categorie "Buitengebied - medewerkers worden bij het bedrijf waar zij werken gehuisvest". Wat betekent dat nieuwbouw van een logiesgebouw toegestaan is indien:

1. Nut en noodzaak wordt aangetoond door de agrarische adviescommissie.

De Adviescommissie Agrarische Bouwplannen heeft op basis van een bedrijfsbezoek en door de initiatiefnemer aangeleverde informatie geoordeeld dat sprake is van nut en noodzaak voor de huisvesting op de locatie. Het personeel dat gehuisvest wordt in het gebouw zal werkzaam zijn om de locatie en de direct aangrenzende gronden aan Kraanmeer. In haar advies heeft de AAB getoetst of er binnen de bedrijfsvoering noodzaak is voor het huisvesten van tijdelijk personeel. In haar advies beschrijft de AAB het volgende:

De Adviescommissie constateert dat initiatiefnemer een sterk fluctuerende arbeidsfilm kent. De teelt-specialisatie en het seizoenmatige karakter van deze teelten, die met name de teelt van aardbeienplanten en frambozenplanten betreft, zijn hier debet aan. De piek in de arbeidsbehoefte wordt voor het grootste deel veroorzaakt door het arbeidsintensieve verwerken en sorteren van planten.

Mede gelet op de functie van de bedrijfslocatie aan het Kraanmeer kan de bedrijfsvoering op het genoemde areaal van circa 550 ha in hoofdzaak worden toegerekend aan deze bedrijfslocatie. Gelet hierop en gelet op de hoge arbeidsbehoefte van het sorteren en verwerken van planten, is het vanuit optiek van doelmatige bedrijfsvoering het meest voor de hand liggend om medewerkers op de bedrijfslocatie aan het Kraanmeer te huisvesten.

De Adviescommissie constateert dat de arbeidsbehoefte van het bedrijf een zodanige omvang heeft dat de voorgenomen uitbreiding van de huisvesting met 296 medewerkers passend is voor deze bedrijfsvoering.

De Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen is van oordeel dat deze uitbreiding van de huisvesting met 296 tijdelijke medewerkers aan het Kraanmeer 26 noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering vanuit het oogpunt van de opvang van de arbeidsbehoefte van het bedrijf.

2. Passend bij het buitengebied van Meierijstad.

De huisvesting zal overeenkomstig omringende agrarische bedrijfsbebouwing zijn en derhalve passen in deze landelijke omgeving. Zie tevens het punt 'Landschappelijke inpassing' verderop in de tekst.

3. De huisvesting voldoet aan het Agrarisch Keurmerk Flexwonen.

Het Agrarisch Keurmerk Flexwonen waarborgt de kwaliteit van de huisvesting op land- en tuinbouwbedrijven en certificeert de werkgever wiens huisvesting voldoet desbetreffende norm. Hierin is onder andere bepaald dat wooneenheden in een gebouwencomplex zijn toegestaan, dat er per bewoner minimaal 5m² omsloten

leefruimte is, dat bewoners in dienst bij werkgever zijn en dat voldaan wordt aan de eisen voor wat betreft veiligheid en hygiëne. Aan deze normering voldoet de huisvesting van initiatiefnemer en zit hier zelfs ruim boven. (Zie ook voorgaand punt 'Omschrijving huisvesting'.)

- *Initiatief voldoet aan de vastgestelde SNF norm.*

Voor de huisvesting van seizoensmedewerkers in het buitengebied gelden minimaal de eisen van Stichting Normering Flexwonen (SNF). Deze normering stelt o.a. dat per wooneenheid maximaal 2 personen gehuisvest mogen zijn met een ondergrens van 12 m² GBO per persoon.

Voorts kent de norm diverse onderdelen als ruimte en privacy, sanitair, veiligheid en hygiëne, voorzieningen, informatievoorziening en brandveiligheid. Het initiatief voldoet hieraan, en gaat daar zelfs verder in. Zo is er sprake van 15 m² GBO per persoon en slapen ze met maximaal 2 personen in een studio.

Per wooneenheid worden door twee personen een keuken, badkamer en toilet gedeeld. De huisvesting zal verder beschikken over goede voorzieningen voor het wassen en drogen van kleding en beddengoed en op het terrein zal een centrale locatie voor afvalcontainers aanwezig zijn.

- *Initiatief houdt rekening met de brandveiligheid.*

De wooneenheden worden in twee lagen, naast elkaar aan weerszijden van een ruime corridor georganiseerd. Door deze opzet leent de huisvesting zich goed voor een duidelijke veilige compartimentering, waarbij een wooneenheid een beschermd sub compartiment betreft en de corridor buiten de brandcompartimentering van de wooneenheden ligt.

Zodoende kan rechtstreeks aan de regels van het Bouwbesluit voldaan worden zonder dat er een beroep op gelijkwaardigheid gedaan hoeft te worden. Er zullen uiteraard conform normering en overige veiligheidsvereisten voor logiesgebouwen CO₂/rookmelders, bluswatervoorzieningen en cetera aanwezig zijn;

4. Voldoen aan criterium ruimtelijke kwaliteit.

Het initiatief voldoet aan de afmetingseisen van het vigerend bestemmingsplan en past qua vorm en architectuur in het landelijk karakter van het buitengebied. De nieuwe huisvesting zal vanzelfsprekend onderdeel uitmaken van de huidige bebouwingsstructuur en zowel landschappelijk als stedenbouwkundig goed inpasbaar zijn.

Ruimtelijk gezien zorgt het zorgvuldig tot stand gekomen ontwerp dan ook voor een goede, gebiedseigen inpassing van de nieuwe bebouwing die geïntegreerd is in de omgeving.

- *Landschappelijke inpassing.*

Voor de ontwikkeling is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Voor het volledige plan wordt verwezen naar bijlage 3. In de eerste helft van de 20ste eeuw werd de heide ten westen van de ontginning waar het plangebied deel van uitmaakt in gebruik genomen als akkerland. In de periode rond de Tweede Wereldoorlog werden veel van de kavelbeplantingen gerooid. Na de oorlog werd de heide ten oosten van het plangebied bebost op grond van de vraag naar mijnhout. In de

zestiger jaren werden met name ten oosten van de weg Kraanmeer veel kleinschalige percelen samengevoegd en werden grotere complexen open bouwland gevormd. In de zeventiger jaren is een identieke tendens op de ten westen van de weg Kraanmeer gelegen percelen te constateren en worden op delen van het bouwland teeltvoorzieningen gekarteerd. In het plangebied wordt in 1978 voor het eerst bebouwing gekarteerd; aan de zuidoostkant bevinden zich drie kleinere gebouwen.

In de tachtiger jaren wordt een ruilverkaveling doorgevoerd en wordt de weg die het plangebied tot dan doorsneed geruimd. De kleinschalige perceling maakt plaats voor een ruime blokverkaveling. De blokken met akkerland worden omgeven door groensingels; het landschap wordt hierdoor onderverdeeld in 'groene kamers'. In de late tachtiger jaren en de negentiger jaren wordt de bebouwing in de zuidoosthoek van het plangebied uitgebreid met een loods en een kas. In de navolgende decennia is in het plangebied en de context een intensivering van het grondgebruik te constateren. Op de erven langs Kraanmeer worden gebouwen voor opslag en verwerking van de geteelde producten gerealiseerd; in 2017 worden aan de oostkant van het plangebied twee grotere bebouwingen en een bedrijfswoning met een bijgebouw gekarteerd.

Het huidige ruimtelijk kader wordt gevormd door de navolgende elementen:

- a) de groensingels ten westen, noorden en zuiden van het plangebied,
- b) de bomenrijen langs de weg Kraanmeer,
- c) bebouwing en beplanting op buurerven.

Het plangebied is verscholen gesitueerd; het wordt in essentie uit de nabijheid waargenomen en beleefd vanaf de weg Kraanmeer; de gebouwen tonen zich daarbij in een passend kader van hagen en bomen.

Aanwezige beplanting

De aanwezige beplanting in het plangebied bestaat uit;

- beukenhagen en bomenrijen bestaande uit kers, peer, haagbeuk, rode beuk,
- een boomgaardje,
- leibomen,
- bomengroepen bestaande uit eiken.

Ten noorden en ten zuiden van het plangebied bevinden zich groensingels, bestaande uit struweel en bomen.

Conditie

De beplanting in het plangebied sluit uitstekend aan bij de kenmerken van de landschappelijke context, verkeert in goede conditie en wordt uitstekend beheerd.

De gebouwen worden ontsloten via de aanwezige verharding. Ten noorden van de te realiseren gebouwen zal een parkeervoorziening worden gerealiseerd. Ten noorden en ten westen van de geplande gebouwen zal een aarden wal worden aangebracht. Het van de daken en verhardingen vrijkomende hemelwater zal worden opgevangen in een infiltratiesloot aan de voet van de wal. Het gebied tussen de gebouwen zal worden ingericht als recreatiegebied.

Op grond van het voorafgaande omvat het concept voor de inpassing:

- a) de aanplant van struweel op de aarden wal,
- b) een driftreducerende haag;
- c) solitaire bomen op het recreatieveld.

Voor een beeld van de inpassing zie navolgende figuur en het als bijlage 3 bij deze wijziging van het bestemmingsplan gevoegde landschappelijke inpassing.

Figuur 8

Landschappelijk inpassing



5. Goed woon- en leefklimaat.

Op deze aspecten wordt in hoofdstuk 4 nader ingegaan. De conclusie is voor alle aspecten dat er geen belemmeringen zijn om de huisvesting van het personeel op de gewenste locatie te realiseren.

Aan de voorwaarden voor nieuwbouw, zoals gesteld in het beleid kan voldaan worden. Aanvullende op deze eisen kan het volgende gesteld worden over de huisvesting op de locatie.

Toezicht en beheer

Het toezicht en het beheer van de locatie is goed geregeld. Het beheer is niet in handen van de werkgever, maar is in handen van een derde partij. Dit conform de wettelijke eisen die er op dit gebied zijn.

Huisvesting van seizoensmedewerkers op het bedrijf heeft tot gevolg dat er continu toezicht is op deze mensen, er geen dagelijks woon-werk verkeer naar het bedrijf is, werknemers meer betrokken zijn en uitbuiting door externe verhuurders wordt voorkomen.

Daarnaast kunnen werknemers er op vertrouwen dat er altijd hulp nabij is wanneer er voor henzelf problemen bij ziekte of anderszins ontstaan. De initiatiefnemer zal altijd klaar staan voor zijn werknemers.

Het is in ieders belang dat iedereen zich thuis en welkom voelt op het bedrijf; door het ontbreken van een tussenschakel (bij huisvesting ter plaatse) tussen werkgever en werknemer is directe controle en duidelijke communicatie mogelijk.

Een beheerdersruimte zal aanwezig zijn voor het toezicht op de locatie en haar bewoners. Deze wordt op de kop van het logiesverblijf gepositioneerd zodat deze makkelijk bereikbaar is en een goed overzicht heeft. Procedures en instructies zullen beschreven zijn voor onder andere brand, ontruiming en incidenten. Deze informatie zal in meerdere talen beschikbaar worden gesteld. Op de huisvestingslocatie zal een lijst met belangrijke telefoonnummers aanwezig zijn, waaronder die van de beheerders en hulpdiensten. De toegang tot het terrein wordt gecontroleerd door een slagboom met toegangspassen. De toegang tot de verblijven gaat via een digitaal sluitsysteem. Sluiten en toegangsbeheer wordt op een intelligente manier centraal geregeld.

Mogelijkheid voor recreatie/vrijtijdsbesteding op locatie buiten werktijden

Tevreden werknemers die zich gewaardeerd voelen en kunnen vertrouwen op moderne, veilige en betaalbare woonruimte met huiselijke sfeer en voldoende ontspanningsmogelijkheden, voelen zich meer gebonden aan het bedrijf en komen in een volgend seizoen ook eerder weer terug.

Het centrale deel van het terrein zal daarom dan ook ingericht worden als groen recreatiegebied waarin men aangenaam kan verpozen en die ingericht zal zijn ten behoeve van samenkomst, sport en ontspanning, denk hierbij bijvoorbeeld aan tafeltennis- en picknicktafels. Verder wordt er gezorgd voor een inpandige ontspanningsruimte.

Voor het initiatief is door de initiatiefnemer een omgevingsdialoog met de omwonenden gevoerd. In eerste instantie is gesproken met de direct omwonenden. Op een later tijdstip, te weten 5 juni 2021, is er een omgevingsdialoog gevoerd met alle bewoners van het buurtschap. Deze dialoog voor het gehele buurtschap is herhaald op 21 oktober 2023 om de omgeving te informeren dat het voornemen was om het bouwvlak te vergroten, waarmee de huisvesting van het tijdelijk personeel permanent mogelijk gemaakt wordt.

In de dialoog zijn enkele aandachtspunten benoemd. Voor de aandachtspunten en de acties van de initiatiefnemer wordt verwezen naar het verslag van deze dialoog dat als bijlage 4 bij de stuk is gevoegd.

- Hoe wordt het parkeren en de ontsluiting van het perceel geregeld?

Op het perceel is voldoende ruimte aanwezig om het parkeren op eigen terrein op te lossen. Omdat huisvesting als deze een relatief nieuw fenomeen betreft, heeft de bestaande parkeernormering nog geen specifieke eis voor een logiesfunctie voor seizoensmedewerkers. Als voorlopig uitgangspunt is derhalve de waarde van 1 parkeerplaats per 6 bedden aangenomen, dit is overeenkomstig de ervaring die initiatiefnemer heeft in de huidige situatie en afdoende is gebleken. De verwachte behoefte ligt daarmee rond een 50-tal parkeerplaatsen. De huidige planvorming voldoet hieraan.

Gezien de overmaat van het terrein kan overigens met voldoende zekerheid gesteld worden dat er voor de omgeving geen parkeeroverlast zal ontstaan. Aangezien het hier huisvesting op het terrein zelf betreft, zal een toename in het aantal verkeersbewegingen van en naar het bedrijf beperkt blijven.

De ontsluiting vindt plaats via de bestaande in- en uitrit aan de Kraanmeer. Momenteel pendelen de medewerkers vanaf hun externe huisvesting naar de werklocatie, Kraanmeer 24 en 26. Doordat de huisvesting op de locatie wordt gevestigd waar ook het werk plaats vindt, wordt met dit initiatief de huidige ontsluiting ontlast. Tevens wordt er gefaciliteerd in diverse haal- en bezorgdiensten voor de dagelijkse boodschappen waardoor de medewerkers op locatie blijven en er geen toename zal zijn in de verkeersbewegingen.

- Aansluiting van riolering, kan riolering aanbod vuil water aan?

De initiatiefnemer draagt zorg voor een goede aansluiting op het riool. Hiertoe zal er een separate drukleiding worden aangelegd welke loopt van het bedrijf en aangesloten wordt op het vrij-verval riool gelegen in de Hesselereind. Daarmee is zeker gesteld dat er voldoende capaciteit is om de extra hoeveelheid huishoudelijk afvalwater te verwerken. Met deze oplossing is de rioolaansluiting geen belemmering.

3.4.4

Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan “Buitengebied” van de gemeente Meierijstad geldend. Het bestemmingsplan is op 19-12-2013 vastgesteld. Aanvullende hierop gelden het paraplubestemmingsplan “Parkeren” (vastgesteld op 31-01-2019) en het bestemmingsplan “Harmonisatie van diverse regelingen – laaghangend fruit” (vastgesteld op 27-01-2021).

De huisvesting is gelegen binnen de bestemming “Agrarisch met waarden” met een bouwvlak. Aan het bouwvlak is de functieaanduiding “specifieke vorm van agrarisch – lage teeltondersteunende voorzieningen” toegekend. De locatie kent de dubbelbestemmingen “Waarde – Archeologie 3” en “Leiding – Water”. Verder is de locatie gelegen binnen de gebiedsaanduidingen “boringsvrije zone”, “dagrecreatie”, “struweel”, “reconstructiegebied - verwevingsgebied 1” en “vrijwaringszone – radar”. Het bestemmingsplan maakt de huisvesting van de arbeidsmigranten op de gewenste wijze niet mogelijk. In het plan is een wijzigingsbevoegdheid op genomen waarmee de vergroting van het bouwvlak voor een glastuinbouwbedrijf mogelijk wordt en daarmee de realisatie van de permante huisvesting mogelijk wordt. Deze wijzigingsbevoegdheid is vastgelegd in artikel 4.8.6 van de planregels. In het navolgende wordt ingegaan op de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid.

4.8.6 Vergroting bouwvlak glastuinbouwbedrijven

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, conform artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, een bouwvlak van een glastuinbouwbedrijf te vergroten, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. het bouwvlak is voorzien van de aanduiding 'glastuinbouw';*

Het bouwvlak van Kraanmeer 26 wordt vergroot en dit bouwvlak is voorzien van de aanduiding “glastuinbouw”. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

b. het bouwvlak ligt niet ter plaatse van de aanduiding 'groenblauwe mantel' of 'ecologische hoofdstructuur';

Van deze aanduidingen is geen sprake, dus aan deze voorwaarde wordt voldaan.

c. de oppervlakte van het bouwvlak wordt niet groter dan 4 hectare, met dien verstande dat maximaal 3 hectare aan kassen is toegestaan;

Het huidige bouwvlak van Kraanmeer 26 en de gewenste vergroting beslaan circa 3 hectare, waarmee ook aan deze voorwaarde wordt voldaan. Bij de opzet van de huisvesting is bewust gekozen voor een ruime opzet en een recreatie/grasveld voorzien tussen de twee gebouwen. Dit grasveld geeft de toekomstige gebruikers van de huisvesting de mogelijkheid om in hun vrije tijd buiten te verblijven. Daarnaast wordt op het veld voorzien in voorzieningen om te kunnen ontspannen, zoals een trapveld. Dit komt de algehele kwaliteit van de huisvesting ten goede. Hiermee wordt ook aangesloten bij de uitgangspunten van het aanjaagteam huisvesting arbeidsmigranten, dat belang hecht aan extra aandacht voor voorzieningen voor ontspanning. Daarnaast sluit het ook aan bij de wens van Initiatiefnemer om te voorzien in hoogwaardige huisvesting voor haar tijdelijke personeel. De buitenruimte maakt hier een essentieel onderdeel van uit.

d. de breedte en de diepte van het bouwvlak bedraagt na vergroting niet meer dan 300 meter;

De breedte en diepte van het bouwvlak is na wijziging niet meer dan 300 meter. Aan de voorwaarde wordt voldaan.

e. de vergroting dient plaats te vinden aansluitend aan het bestaande bouwvlak;

De vergroting vindt plaats direct achter het bestaande bouwvlak van Kraanmeer 26, dus aan deze voorwaarde wordt voldaan.

f. er zijn aantoonbare ruimtelijk-economische belangen voor de lange termijn aanwezig die noodzaken tot vergroting van het bouwvlak;

Deze zijn er, en zijn in het voorgaande aangegeven. Daarbij is de ontwikkeling voorgelegd aan de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen. Deze heeft geoordeeld dat aan de ontwikkeling noodzakelijk is. Dus aan deze voorwaarde wordt voldaan.

g. er is aangetoond dat de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen het bestaande bouwvlak te doen plaatsvinden;

In het bestaande bouwvlak is in n gebruik voor een werktuigen- en onderhoudsloods, erfverharding en de bedrijfswoning. De werktuigen- en onderhoudsloods is geheel in gebruik. Deze loods dient voor het (deels) stallen en onderhouden van vrijwel het gehele machinepark van het agrarische bedrijf Initiatiefnemer.

De erfverharding wordt benut voor het manoeuvreren van de machines en vrachtwagens die de locatie bezoeken. Als bijlage 2 bij dit stuk is een tekening gevoegd met daarop de benodigde draaicirkels om in de gebouwen te kunnen komen. Uit deze tekening blijkt dat het gehele terrein nodig is als manoeuvreerruimte. Het is niet mogelijk om op deze plek de huisvesting te realiseren.

De bedrijfswoning blijft aanwezig en wordt bewoond door de mede-eigenaar van de locatie. Er is geen ruimte om de huisvesting binnen het bouwvlak Kraanmeer 26 te realiseren.

i. de vergroting levert geen beperking op voor de bedrijfsvoering of -ontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven;

Zie het navolgende hoofdstuk, waarin op deze aspecten wordt ingegaan. Uit de toetsing komen geen belemmering naar voren. Dus ook aan deze voorwaarde wordt voldaan.

j. het bouwvlak valt na vergroting niet binnen de aanduiding 'wro-zone - zoekgebied voor ecologische verbindingszone' of 'wro-zone - zoekgebied voor behoud en herstelwatersystemen';

Hiervan is geen sprake, dus ook aan deze voorwaarde wordt voldaan.

k. er is voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een uitvoerbaar beplantingsplan, dat is afgestemd op de specifieke omgevingskenmerken;

Ten behoeve van de ontwikkeling is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Dit plan is als bijlage 3 bij deze toelichting gevoegd.

3.4.5

Beeldkwaliteitsparagraaf

Deze beeldkwaliteitsparagraaf beschrijft, als integraal onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing, hoe de voorgenomen ontwikkeling optimaal in de bestaande omgeving kan worden ingepast.

Op basis van een analyse van de kwaliteiten van het omringende landschap en een beschrijving van de bestaande bebouwing worden richtlijnen en criteria gegeven voor onder andere architectuur, landschapsinrichting en materiaalgebruik.

AANLEIDING

Initiatiefnemer, gevestigd aan Kraanmeer 26 te Erp, is gespecialiseerd in het kweken van verschillende soorten planten zoals aardbeien, asperges en frambozen. Op de locatie richt het bedrijf zich naast de teelt van planten, ook op het sorteren, opslaan en verpakken van deze planten.

Om zowel het huidige personeel als de toekomstige medewerkers verantwoord te huisvesten, is initiatiefnemer op zoek naar een duurzame oplossing. Deze wenst initiatiefnemer te realiseren in de vorm van een kwalitatief hoogwaardige huisvesting voor werknemers op de eigen bedrijfslocatie.

Deze huisvesting zal bestaan uit meerlaagse, efficiënt georganiseerde gebouwvolumes met ruime wooneenheden. De bebouwing zal ingebed liggen rondom een groen opgezet recreatiegebied dat ingericht is voor samenkomst, sport en ontspanning. Het beheer van het terrein en de voorziening zal professioneel opgevolgd worden en overige zaken zoals parkeren zullen goed geregeld zijn.

ANALYSE LANDSCHAP

Kraanmeer vormt de verbinding tussen Erp en Uden. Het profiel bestaat uit een brede asfaltweg met in de grasberm laanbeplanting. Het aanliggend landschap bestaat uit ruime landschapskamers met singels en grote agrarische percelen. Aan de westzijde van de weg bevindt zich een fietspad.

De bebouwingsdichtheid langs de weg is wisselend en bestaat buiten het buurtschap zelf voornamelijk uit ensembles van boerderijen, agrarische opstallen en enkele grotere bedrijven. Vaak zijn deze omzoomd met erfbeplanting in een verder meer open, hoofdzakelijk agrarische landschap.

Door de jaren heen hebben hier diverse ontwikkelingen, zoals schaalvergroting en ruilverkavelingen, plaatsgevonden. De oorspronkelijke heide en het oude ontginningslandschap zijn getransformeerd naar een grootschaliger agrarisch productielandschap en bestaat voornamelijk uit relatief jonge agrarische opstallen.

Aan het begin van de 20e eeuw startte de ontginning van heidevelden ten westen van onderhavige locatie. Na de Tweede Wereldoorlog werd aan de oostkant van dit gebied de heide omgevormd tot bos. In de tweede helft van de 20e eeuw vond er verregaande ruilverkaveling plaats, gepaard gaand met een intensiever grondgebruik.

Aan begin van deze eeuw worden ter plaatse van de locatie grotere bedrijfsgebouwen voor de verwerking van geteelde producten gerealiseerd. De rationele verkaveling van het landschap en het erf zijn voortgekomen uit de noodzakelijke functionaliteit van de gebouwen, schuren voor opslag, het stallen van materieel en de logistiek.

BESTAANDE BEBOUWINGSKARAKTERISTIEK

De bestaande bedrijfsbebouwing ligt relatief ver van de weg Kraanmeer af en enigszins verscholen tussen belendende groensingels, bomen en erfafscheidingen.

De gebouwen zijn rationeel, rechtlijnig en worden ontsloten via de voorliggende erfverhardingen voorzien van hellingen en loading docks. Het geheel is zonder veel franjes en versieringen van een robuuste eenvoud, zowel qua vorm als detaillering.

De hoofdvorm van huidige bedrijfsbebouwing is in basis langgerekt met een zadeldak en de nok in de langsrichting. De gootlijn bevindt zich op circa 5,5 meter hoogte en de dakvlakken zijn relatief groot met duidelijke overstekken. Het geheel heeft een verzorgde indruk en is goed onderhouden.

De daken zijn prominent aanwezig. De gevels zijn in eenvoudig rood metselwerk opgetrokken en van een gemetselde aardetint plint voorzien. De kopgevels zijn niet tot de nok opgemetseld. Vanaf de overheaddeurhoogte is een horizontaal gelede gevelbekleding in de vorm van bruinkeurde metaalprofielplaten aangebracht.

Doordat de bouwvolumes van de bedrijfsbebouwing meermaals 90 graden verdraaid liggen ten opzichte van andere volumes, is er sprake van een aaneengesloten compositie van langs- en kopgevels met verschillende dakrichtingen.

De oostelijke gevels van de bedrijfsbebouwing zijn overwegend naar de weg gericht met de nokrichting haaks op de weg. Aan de westelijke zijde van de

bedrijfsbebouwing en bij de andere, verder van de weg afgelegen bedrijfsbebouwing loopt de nokrichting juist weer evenwijdig met de weg.

De verschillende volumes van de bedrijfsbebouwing staan geclusterd tegen elkaar en zijn met stevig groen omlijst. Er gaat van de bedrijfsbebouwing geen storende invloed uit. Mede gezien het feit dat de bebouwing vrij ver van de weg af ligt en zowel qua vorm als qua kleur- en materiaalgebruik eenvoudig en ingetogen is.

Aan de zuidkant van de bedrijfsbebouwing staat de onderscheidende rietgedekte bedrijfswoning. Iets verderop aan de noordzijde van het bedrijf bevinden zich enkele fraai in het groen en landelijk gelegen woningen. Ook de bedrijfswoning ligt op enige afstand van de weg en is omgeven door een goed onderhouden tuin die het zicht op de bestaande bedrijfsbebouwing grotendeels wegneemt.

RICHTLIJNEN

Het landschap is altijd in beweging en verandert voortdurend. Het huidig gebruik verschilt aanzienlijk vergeleken met 100 jaar geleden en in de toekomst zal het landschap weer anders benut worden.

Deze beeldkwaliteitsparagraaf dient als leidraad om waardevolle elementen in een veranderend landschap te beschermen en verder te ontwikkelen. Als nieuwe initiatieven bijdragen aan behoud en versterking van bestaande kwaliteiten in het landschap, is er ruimte en zijn er mogelijkheden voor nieuwe ontwikkelingen.

Nieuwe ontwikkelingen moeten wat betreft maatvoering, gevelindeling, kapvorm en kleur- en materiaal gebruik gerelateerd worden aan de omliggende bebouwing. Een eigentijds ontwerp met respect voor en verwijzing naar die omgeving heeft daarbij de voorkeur.

Hiernavolgend de richtlijnen:

LANDSCHAPPELIJK / STEDENBOUWKUNDIG

De bestaande bedrijfsbebouwing betreft een verzameling bouwvolumes geclusterd in verschillende oriëntaties aan de Kraanmeer op enige afstand van de weg. De bebouwing vormt samen een ruimtelijke eenheid in een relatief open landschap en is aan weerszijden geflankeerd door groen.

- *Toekomstige huisvesting dient binnen de bestaande landschappelijke en stedenbouwkundige structuur te passen en moet aansluiten op de karakteristieken van omringend landschap en omringende bebouwing.*
- *Ten aanzien van inpassing en situering geldt dat huidige bedrijfsbebouwing maatgevend is. Huidig beeld vanaf de weg is het vertrekpunt en dient in hoofdlijnen gehandhaafd te blijven. Door de toekomstige huisvesting zoveel mogelijk achter en aansluitend aan bestaande bedrijfsbebouwingen te plaatsen wordt dit bewerkstelligd.*
- *Oriëntaties van nieuwe bebouwing mogen wisselen, maar wel haaks of parallel georiënteerd op de openbare weg overeenkomstig de bestaande bedrijfsbebouwing.*
- *Zoveel mogelijk clustering bij het toevoegen van nieuwe bebouwing zodat open ruimtes in het landschap behoud blijven. Aandachtspunt hierbij is de overgang*

naar het open landschap voor de bebouwing die zichtbaar is vanuit het open landschap. Deze dient landschappelijk ingepast te worden.

- *Parkeervoorzieningen en ontsluitingen dienen goed geregeld te zijn en moeten zoveel mogelijk ontsloten worden middels reeds aanwezige verhardingen en bestaande inritten.*
- *Een groene inrichting van het terrein is belangrijk als onderbreking van de veelal stenige inrichting. Deze kan tevens een afscherming vormen naar omliggende gebieden. Vormgeven van goede (erf)overgangen naar de omgeving geschiedt middels streekeigen erfbeplantingen.*
- *Overgangen en eventuele beveiliging van bouwwerken worden bij voorkeur opgelost door landschappelijke buffers, zoals grondwallen en watergangen.*

BEBOUWING / ARCHITECTUUR

De bestaande bedrijfsbebouwing is van een robuuste eenvoud, zowel qua vorm als detaillering. In basis is de hoofdvorm langgerekt, met zadeldak en nok in de langsrichting. Het geheel betreft een compositie van wisselende dakrichtingen, evenwijdig aan en haaks op de weg georiënteerd.

- *De onderlinge relatie tussen alle gebouwen op het terrein is van belang. Nieuwe bebouwing moet net als bestaande bebouwing in basisvorm langgerekt zijn en van een zadeldak zijn voorzien. Zodat een samenhangend geheel van gebouwen ontstaat.*
- *Qua maat en schaal moet de nieuwbouw overeenkomen met bestaande bedrijfsbebouwingen in de omgeving. Derhalve dient de gootlijn zich op circa 5,5 meter hoogte te bevinden, moet de bouwhoogte ongeveer 10 meter bedragen en dient de hellingshoek van het dak tussen de 20 en 45 graden te liggen.*
- *De architectuur en vormgeving van de bebouwing moet aansluiten op bestaande kenmerken. Agrarische bedrijfsbebouwing is overwegend grootschalig en monotoon. Aansluiting op de aanwezige bedrijfsbebouwing moet middels ingetogen, eenvoudige architectuur en met gelijkaardige, eigentijdse elementen overeenkomstig de bestaande bedrijfsbebouwing.*
- *De nieuwbouw zal gezien de huisvestingsfunctie gekenmerkt worden door een herhaling van identieke ruimten. Dit zal in de gevels afleesbaar zijn en derhalve zal de nieuwbouw een regelmatig karakter hebben. Het is aan te bevelen om het langgerekte en repetitieve karakter van de nieuwbouw zo nu en dan te onderbreken en de gevels te geleiden.*
- *Geleding en verdeling van gevels in grotere vlakken is bij bedrijfsbebouwing niet ongebruikelijk. Combinaties van metselwerk met andersoortige gevelbekledingen komen veelvuldig voor. Daarnaast zijn in gevels van bedrijfsbebouwingen vaak grote elementen als poorten en overheaddeuren aanwezig. Geadviseerd wordt om door middel van vlakverdelingen in bijvoorbeeld verschillende belijningen, reliëfs of met verschillend kleur- en materiaalgebruik hieraan te refereren.*

- *Bij de nieuwe bebouwing is een verzorgde uitstraling gewenst; opvallende en contrasterende kleuren moeten worden vermeden. Glimmende en contrasterende materialen zijn niet gewenst. Pas gedekte kleuren toe op grote vlakken en zorg dat gevel- en dakplaten zijn voorzien van profilering.*
- *De gevels zijn hoofdzakelijk opgetrokken uit baksteen met eventueel een afwijkende plint, passend bij bestaande bebouwing. In de gevels mogen ook andere materialen worden toegepast, denk hierbij aan plaatmaterialen zoals metaalprofielplaten of betonpanelen. Ook gepotdekselde houten delen of profielplaten zijn als gevelafwerking mogelijk.*
- *Laat dakvlakken relatief groot en eenduidig zijn, eventueel voorzien van duidelijke overstekken en een gelijke detaillering als bij de bestaande bedrijfsbebouwing. Sterk afwijkende dakvormen zijn minder passend tussen de meer conventionele agrarische bebouwing. De dakbedekking mag traditioneel zijn maar ook hedendaags en kan bestaan uit typische golf-, aluminium- of staalplaten. Bedrijfsdaken mogen metaalachtig zijn maar wel donkerder van kleur. Zonnecollectoren op de daken zijn toegestaan, mits passend bij de uitstraling van het dak.*

BEELDREFERENTIES

Figuur 9

Bestaande
bedrijfsbebouwing
locatie Kraanmeer 24-26



bestaande bedrijfsbebouwing: gelede gevels en wisselende dakrichtingen in gedekte kleuren

Figuur 10

Referentiebeeld 1



referentie: orthogonaal geschikte langgerekte (agrarische) bebouwing

Figuur 11

Referentiebeeld 2



referentie: repetitie en een heldere vlakverdeling door verschillend materiaalgebruik

Figuur 12

Referentiebeeld 3



referentie: langgerekt (agrarisch) bouwvolume met zadeldak en overstekken

Figuur 13

Referentiebeeld 4



referentie: geleding en verdeling in grote vlakken door verschillend kleur- en materiaalgebruik

Figuur 14

Referentiebeeld 5



referentie: geleding en verdeling in grote vlakken door verschillend kleur- en materiaalgebruik

4

MILIEUHYGIËNISCHE & PLANOLOGISCHE VERANTWOORDING

4.1 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE

4.1.1 Archeologie

De locatie is gelegen binnen een gebied met de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 3. Dit maakt dat er een archeologisch onderzoek nodig is als de bodemverstoring meer is dan 250 m² en dieper gaat dan 0,3 meter. De bodemverstoring is groter, waarmee een onderzoek noodzakelijk.

Het onderzoek is uitgevoerd door ADC archeoprojecten (rapportnummer 5427, 14 november 2023, zie ook bijlage 5.1).

De conclusie van dit onderzoek is als volgt:

De in paragraaf 3.1.1 gestelde onderzoeksvragen kunnen op basis van de bereikte resultaten als volgt worden beantwoord:

- *Wat is de geomorfologische situatie en de geologische en bodemkundige opbouw van het plangebied?*

Uit het verkennend booronderzoek blijkt dat de natuurlijke ondergrond van het plangebied, in overeenstemming met het bureauonderzoek, uit dekzand (Laagpakket van Wierden; Formatie van Boxtel) bestaat. Het aangetroffen dekzand betreft de C-horizont. In de top van het dekzandpakket is geen podzolbodem (meer) aanwezig.

- *Is sprake van een natuurlijke (intacte) bodemopbouw of is deze (deels) verstoord? Indien sprake is van verstoringen, wat is de diepte en omvang van de verstoring?*

In het plangebied is het oorspronkelijke bodemprofiel nagenoeg volledig verdwenen. Alleen in boring 8 zijn aanwijzingen aangetroffen voor de van oorsprong aanwezige podzolbodem aangetroffen.

- *Zijn er archeologisch relevante geo(morfo)logische eenheden of lagen aanwezig in het plangebied?*

Deze zijn niet aanwezig.

- *Alhoewel niet het doel van een verkennend booronderzoek, zijn er desondanks toch archeologische indicatoren aangetroffen?*

Deze zijn niet aangetroffen.

- *In welk opzicht kan op basis van het veldonderzoek de archeologische verwachting worden bijgesteld?*

De archeologische verwachting kan worden bijgesteld naar laag.

- *In hoeverre worden de (mogelijk aanwezige) archeologische waarden bedreigd door toekomstige planontwikkeling?*

Niet van toepassing.

- *Is het plangebied voldoende onderzocht en zo nee, welke vorm van nader archeologisch onderzoek kan worden geadviseerd?*

Nader onderzoek is niet noodzakelijk advies.

Op basis van het onderzoek kan geconcludeerd worden dat er geen archeologische waarden worden aangetast.

Met dit plan wordt tevens deze locatie van de huisvesting iets gewijzigd. Op basis daarvan is door ADC archeoprojecten een aanvulling gemaakt op het eerder onderzoek (bijlage 5.2). De conclusie van deze aanvulling luidt als volgt:

Bij het eerdere booronderzoek is over het gehele onderzochte terrein aangetoond dat het oorspronkelijk bodemprofiel dermate is afgetopt dat er geen archeologie meer wordt verwacht. Dit geldt voor alle dieptes, dus een wijziging van de voorgenomen werken maakt daarin geen verschil. Ter hoogte van de bijkomende delen zal de bodemopbouw naar alle waarschijnlijkheid hetzelfde zijn als in het reeds onderzochte deel, aangezien deze strook landschappelijk en geologisch op vergelijkbaar terrein ligt en het historisch en huidig landgebruik ook hetzelfde is.

Op basis van bovenstaande argumenten moet worden geconcludeerd dat aanvullend archeologisch onderzoek op deze locatie niet zinvol is.

4.1.2 Cultuurhistorie

De provincie Noord-Brabant ziet het Brabantse erfgoed als belangrijk onderdeel van haar identiteit en wil het plaats geven in de verdere ontwikkeling van Brabant. Daarom heeft de provincie haar ruimtelijke erfgoed opgenomen op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW).

De Meierij

Het plangebied is gelegen binnen De Meierij. De Meierij bestaat uit verschillende dekzandruggen, beekdalen en dekzandvlaktes. Daarnaast wordt De Meierij gekenmerkt door een kleinschalig mozaïek van oude en jonge ontginningslandschappen en woeste gronden. Een van de beeldbepalende aspecten van De Meierij is de populierenteelt, aanvankelijk vooral in de vorm van weg- of perceelrandbeplanting, later ook in de vorm van populierenbosjes. De Meierij wordt gekarakteriseerd door veel kleine dorpen, met ieder hun eigen karakter en relatie met het landschap. De indeling in agrarische gebruikseenheden (akkers, graslanden en woeste gronden) is op veel plaatsen nog goed herkenbaar. In combinatie met de

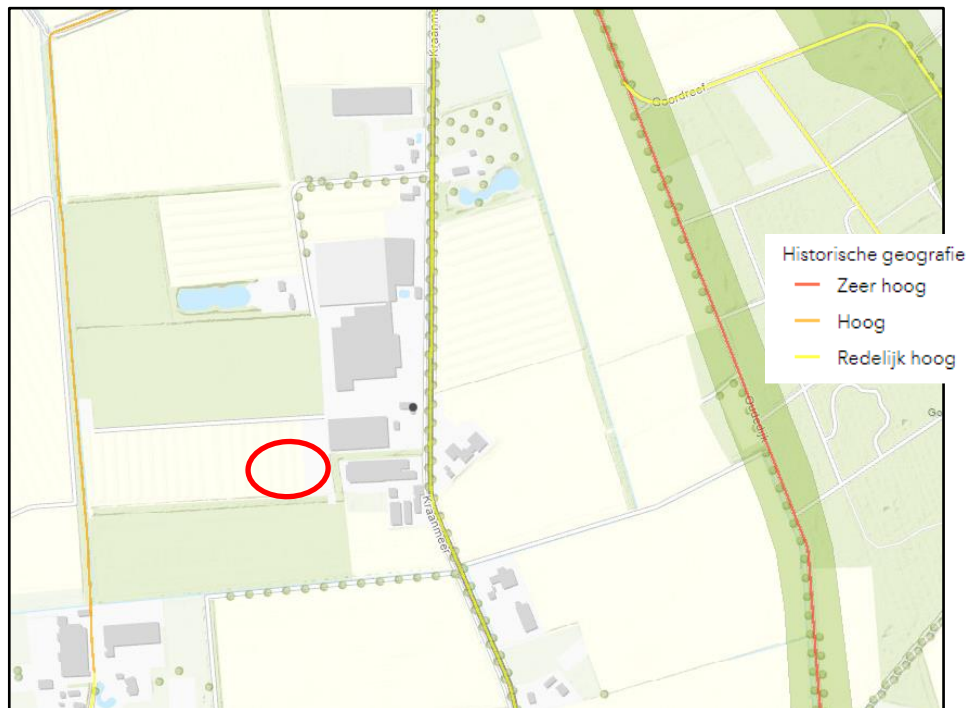
dorpen en buurtschappen en de plaatselijk aanwezige kleinschaligheid verleent dit het gebied een grote landschappelijke en cultuurhistorische waarde.

Op de cultuurhistorische waardenkaart is de locatie zelf niet specifiek aangeduid (zie ook navolgende figuur). In de omgeving komen, buiten de Kraanmeer zelf, welke is aangemerkt als een lijn met een redelijke hoge geografische waarden, geen cultuurhistorische waarden voor. Ten behoeve van het project worden geen nieuwe uitwegen aangelegd. Hiermee wordt de lijn met redelijke hoge waarde niet aangetast.

Concluderend kan gesteld worden dat de cultuurhistorische waarden niet worden aangetast met de ontwikkeling van voorliggende plan.

Figuur 15

Uitsnede
cultuurhistorische
waardenkaart



4.2 **BODEM**

Bij functiewijzigingen is het in een planologische procedure van belang dat bekeken wordt of de milieuhygiënische bodemgesteldheid ter plaatse de functie toestaat. Een verblijfsfunctie mag niet gebouwd worden op verontreinigde grond. Om deze reden is er een bodemonderzoek uitgevoerd (Bodeminzicht, rapportnummer B2664, 28 april 2021, zie ook bijlage 6). De conclusie van dit rapport is als volgt:

Resultaten

Ter plaatse van het erf dat verhard is met straatwerk is een funderingslaag van menggranulaat aangetroffen. Het granulaat is aangebracht in 2014 en wordt niet als asbestverdacht beschouwd.

Naast het straatwerk is een strook van het erf verhard met asfaltgranulaat. Het granulaat is aangebracht in 2014 en wordt niet als asbestverdacht of teerhoudend beschouwd.

In de mengmonsters van zintuiglijk schone bovengrond (BG1, BG2 en BG3) zijn geen gehalten aan stoffen uit het standaardpakket en gehalten aan bestrijdingsmiddelen aangetoond boven de achtergrondwaarden.

De zuurgraad van de bovengrond ter plaatse van de zwavelzuuropslag is lager dan de referentie van de vergelijkbare bovengrond, echter niet alarmerend. Nader onderzoek is ons inziens niet noodzakelijk.

De zuurgraad van het grondwater ter plaatse van de zuuropslag (pb4) is vergelijkbaar tot licht hoger dan het grondwater ter plaatse van de andere peilbuizen (pb12 en pb14). Nader onderzoek is ons inziens niet noodzakelijk.

In de mengmonsters van de ondergrond (OG1 en OG2) zijn geen gehalten aan onderzochte stoffen gemeten boven de achtergrondwaarden.

In het grondwater ter plaatse van peilbuizen 12 en 14 zijn gehalten aan nikkel en barium aangetoond boven de streefwaarden. Het gehalte aan nikkel in peilbuis 12 is verhoogd aangetoond boven de tussenwaarde en vormt daarmee aanleiding voor nader onderzoek. Uit onderzoeken in de regio blijkt dat nikkel en barium vaker verhoogd worden aangetoond en een natuurlijke oorzaak hebben. Nader onderzoek verrichten wordt niet zinvol geacht.

Conclusie en advies

De resultaten van het onderzoek stemmen niet geheel overeen met de hypothese. De resultaten vormen echter geen aanleiding tot aanpassing van de onderzoeksstrategie. Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn geen verontreinigingen aangetoond die aanleiding vormen voor het uitvoeren van nader of aanvullend bodemonderzoek.

De bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vormt, ons inziens, geen belemmering voor de beoogde bestemmingswijziging en oprichting van woningen voor de huisvesting van personeel.

De eventueel bij werkzaamheden vrijkomende grond is op of buiten het onderzoeksterrein herbruikbaar. Indien vrijkomende grond van de locatie afgevoerd dient te worden, dient men rekening te houden met de regels van het vigerende Besluit Bodemkwaliteit.

Met het enigszins gewijzigde plan is formeel gezien is circa 500 m² te weinig onderzocht. Het niet onderzochte deel betreft echter bodem waarop hetzelfde gebruik plaats vindt dan op de onderzochte bodem. Ter plaatse van het onderzochte deel zijn in de vaste bodem geen verhoogde gehalten aangetoond. Met een aan zekerheid grenzend vermoeden is de bodemkwaliteit van het niet onderzochte deel identiek aan het onderzochte deel. Aanvullend is het formulier historisch bodemonderzoek ingevuld (zie bijlage 7). Nader onderzoek is onzes inziens niet nodig.

Concluderend kan gesteld worden dat de kwaliteit van de bodem voldoende is voor de voorziene functie, zijn de uitbreiding van het bestemmingsvlak en bouwvlak ten behoeve van de huisvesting.

4.3

GELUID

Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn er drie geluidsbronnen waarmee bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening gehouden dient te worden: wegverkeers-, railverkeers- en industrielawaai. Railverkeer is echter niet op korte afstand gelegen en wordt buiten beschouwing gelaten.

Industrielawaai

Voor het aspect industrielawaai wordt verwezen naar paragraaf 4.6 waarin ingegaan wordt op bedrijven en milieuzonering. In de toetsing in deze paragraaf blijkt dat aan alle richtafstanden wordt voldaan voor het aspect geluid.

Wegverkeerslawaaï

Om te bepalen hoe hoog de geluidsbelasting is afkomstig van wegverkeers-lawaaï, is door G&O Consult een onderzoek uitgevoerd (rapportnummer 2129ao02 v2, d.d. 25 augustus 2023, zie ook bijlage 8). De conclusie van dit onderzoek is als volgt:

Bespreking resultaten

In opdracht van de initiatiefnemer is een berekening wegverkeerslawaaï uitgevoerd voor het huisvesten van seizoenmedewerkers gelegen aan de Kraanmeer 26 te Erp. De locatie bevindt zich binnen de kadastrale gemeente Erp, sectie R op het perceel 1220 en is gelegen in de gemeente Meierijstad.

Op basis van de beschikbaar gestelde verkeersgegevens is een rekenmodel opgezet waarmee de geluidsniveaus op de gevels is berekend als gevolg van het verkeer van de weg Kraanmeer. Deze weg is zoneplichtig, derhalve is de gevelbelasting afkomstig van de Kraanmeer getoetst aan de WGH.

Ter plaatse van de gevels van de beoogde huisvestingen aan de de Kraanmeer 26 te Erp bedraagt de geluidbelasting afkomstig van de zoneplichtige weg, inclusief correctie van artikel 110g, ten hoogste 38 dB. Derhalve wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Bespreking geluidsbelasting irt bouwbesluit

Binnen het Bouwbesluit is geregeld dat een waarde van 33 dB in de woning als gevolg van omgevingslawaaï moet zijn gewaarborgd. Tevens wordt in het Bouwbesluit vermeld dat de karakteristieke geluidwering van geveldelen (GA;k) voor woningen ten minste 20 dB bedraagt. In het geval van nieuwbouw ligt de gevelwering heden ten dage tussen de 25 en 30 dB.

De geluidbelasting bij de huisvestingen exclusief aftrek van artikel 110g bedraagt ten hoogste 43 dB. Met een gevelwering welke ten minste 20 dB bedraagt op basis van het Bouwbesluit, zal het binnenniveau ten hoogste 23 dB bedragen en wordt voldaan aan de eisen van het Bouwbesluit.

Bespreking goede ruimtelijk ordening

Ten aanzien van de buitenruimte kan verondersteld worden dat er een aanvaardbare geluidskwaliteit heerst. Hierdoor kan worden verondersteld dat het aspect geluid een goede ruimtelijke ordening niet in de weg staat.

Conclusie

Ter plaatse van de gevels van de beoogde huisvestingen aan de de Kraanmeer 26 te Erp bedraagt de geluidbelasting afkomstig van de zoneplichtige weg, inclusief correctie van artikel 110g, ten hoogste 38 dB. Derhalve wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Binnen het Bouwbesluit is geregeld dat een waarde van 33 dB in de woning als gevolg van omgevingslawaaï moet zijn gewaarborgd. Tevens wordt in het Bouwbesluit vermeld dat de karakteristieke geluidwering van geveldelen (GA;k) voor woningen ten minste 20 dB bedraagt. In het geval van nieuwbouw ligt de gevelwering heden ten dage tussen de 25 en 30 dB.

De geluidbelasting bij de huisvestingen exclusief aftrek van artikel 110g bedraagt ten hoogste 43 dB. Met een gevelwering welke ten minste 20 dB bedraagt op basis van het Bouwbesluit, zal het binnenniveau ten hoogste 23 dB bedragen en wordt voldaan aan de eisen van het Bouwbesluit.

Ter hoogte van de buitenruimtes van de huisvestingen heerst een goed milieukwaliteit. Derhalve kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Hierdoor kan worden verondersteld dat het aspect geluid een goede ruimtelijke ordening niet in de weg staat.

Het geluidsaspect is geen belemmering voor de voortgang van het plan.

4.4 **FLORA EN FAUNA**

Gebiedsbescherming

In Nederland is gebiedsbescherming geregeld middels de Wet natuurbescherming, waarin alle gebiedsbeschermende internationale afspraken en richtlijnen zijn geïmplementeerd. Met betrekking tot gebiedsbescherming is de situering ten opzichte van Natura2000-gebieden van belang.

Bij negatieve effecten kan onder andere gedacht worden aan: optische verstoring door het toevoegen van bebouwing, verlies van oppervlakte, verdroging of vernatting, vermeting en verzuring, verstoring door licht, geluid, trilling, en dergelijke.

Gezien de aard van de ontwikkeling (huisvesting van personeel) en de afstand tot beschermde gebieden zal het voorgenomen project op deze locatie ook anderszins voor alle aspecten, behalve stikstof, zeker niet leiden tot negatieve effecten. Voor het aspect stikstof is, voor zowel de aanleg- als de gebruiksfase, een AERIUS-berekening gemaakt. Deze berekeningen met de toelichting op deze berekening zijn als bijlage 9 gevoegd. Uit deze berekeningen blijkt dat ook voor het aspect stikstof geen sprake is negatieve invloeden. Concluderend kan gesteld worden dat er geen negatieve invloed is op de beschermde gebieden.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. In Brabant is dit verbreed met Brabantse natuurgebieden. Gecombineerd zijn deze gebieden bestemd tot Natuurnetwerk Brabant.

De afstand van de locatie waar de huisvesting geplaatst wordt tot het NNB - ecologische verbindingzone bedraagt circa 110 meter. Dit gebied is ten Zuidwesten van het projectgebied gelegen. Het Natuurnetwerk Brabant ligt op circa 400 meter. De ontwikkeling doorkruist het NNB niet en tast het ook niet op andere wijze aan.

Figuur 16

Afstand tot NNN



Ten zuiden van de locatie, op een afstand van circa 90 meter is een ecologische verbingszone gelegen. Ook deze wordt niet doorkruist en kan ook na de ontwikkeling van de huisvesting gerealiseerd worden.

Soortenbescherming

Achter de Wet natuurbescherming staat het idee van de zorgplicht voor in het wild levende dieren en planten (zowel beschermde als onbeschermde) en hun leefomgeving. Die zorgplicht houdt in ieder geval in dat iedereen die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat zijn handelen nadelige gevolgen heeft voor flora of fauna, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten.

De ontwikkeling heeft geen negatieve effecten op de flora en fauna. Het huidige gebruik van het terrein is containerveld, wat bestaat uit beton en worteldoek. Dit vormt voor beschermde flora en fauna geen geschikte leefomgeving. Een nader onderzoek naar flora en fauna wordt om deze reden niet noodzakelijk geacht.

4.5 WATERPARAGRAAF

Water verdient een belangrijke plek in de ruimtelijke planvorming. Vanwege dit belang moeten bij de locatiekeuze, de (her)inrichting en het beheer van nieuwe ruimtelijke functies de relevante waterhuishoudkundige aspecten worden meegenomen.

Het doel van onderhavige paragraaf is een toelichting te geven op de waterhuishoudkundige aspecten van het plan en de benodigde informatie aan te leveren met betrekking tot de toekomstige berging en afvoer van hemelwater.

Beleid waterschap Aa en Maas

In het Waterbeheerplan 2022-2027 is de strategie van het waterschap voor de genoemde periode vastgelegd. De doelen op hoofdlijnen zijn:

- Keuzes maken met partners, inwoners en bedrijven;

- ▶ Veilig en Bewoonbaar beheergebied;
- ▶ Klimaatbestendig en gezond watersysteem;
- ▶ Schoon water;
- ▶ Gezond en natuurlijk water;

Daarnaast beschikt het Waterschap Aa en Maas over het beleidsdocument de Keur. De Keur is een aanvulling op regels uit de Waterwet en is van toepassing op de rivieren, beken, sloten, grondwater en waterkeringen die in beheer zijn bij het waterschap. Maar ook op alle sloten en watergangen die eigendom zijn van anderen zoals agrariërs. Werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

In onderhavige situatie is sprake van de realisatie van een nieuw gebouw voor de huisvesting van tijdelijk personeel. In de huidige situatie is sprake van een containerveld. Hiermee is sprake van verhardterrein. In dit kader is dus sprake van hydrologisch neutraal ontwikkelen. Vanuit het waterschap is geen formele compensatie nodig. Vrijkomend hemelwater van de daken wordt opgevangen in een ondergrondse infiltratiekoffer. Een overschot is op eigen terrein te infiltreren.

Voor de afvoer van het huishoudelijk afvalwater van de nieuwe woningen wordt een aparte rioolaansluiting aangelegd. Uitgaande van 292 personen komt er per dag 35,53 m³ afvalwater vrij. Op eigen terrein wordt het huishoudelijke afvalwater eerst verzameld in een opvangput met een capaciteit van 36 m³. Vanuit deze put loopt het met een vrij verval riool naar de aan te leggen pompinstallatie. Deze pompinstallatie heeft een capaciteit van 3,6 m³ per uur. De pomp heeft hiermee een dusdanige capaciteit dat het aangeboden afvalwater binnen 10 uur verpompt kan worden. Vanaf de pompinstallatie wordt het huishoudelijke afvalwater door de door de initiatiefnemer aan te leggen drukriolering wordt verpompt naar het reeds aanwezige vrij verval riool aan de Hesselereind. Deze heeft, volgens opgaaf van de gemeente, een voldoende capaciteit om de aangeboden 3,6 m³ per uur te verwerken.

In de omgeving van de planlocatie loopt geen A-watergang.

Uit de ingevulde watertoets (zie bijlage 10) blijkt dat de locatie is gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied. Voor het overige zijn geen waterschapsbelangen naar voren gekomen.

Het plan ligt in een grondwaterbeschermingsgebied van een drinkwaterwinningslocatie. Vanwege de drinkwaterwinning dienen vervuilingen van het grond- en oppervlaktewater voorkomen te worden. Bij de bouw worden geen uitlopende of anderszins mogelijk vervuilende materialen gebruikt. Hiermee wordt bodemvervuiling voorkomen.

Met het plan wordt het verhard oppervlak niet uitgebreid. De huisvesting wordt gerealiseerd op een locatie die nu in gebruik is als containerveld. Een dergelijke voorziening is waterdicht en dus aan te merken als verhard oppervlak.

Ondanks dat geen sprake is van een toename van verharding wordt het nieuwe gebouw afgekoppeld. Aan de westzijde van het gebouw, aan de voet van de grondwal, is voorzien in een infiltratievoorziening. Deze voorziening heeft een omvang van 195 m³. Dit op basis van oppervlakte van het gebouw van 3.250 m². Er is hierbij uitgegaan van een berging van een bui van 60 mm per m². De bergings/infiltratievoorziening is voorzien aan de westzijde van terrein aan de

oostzijde van de grondwal. Deze voorziening wordt aangelegd voordat het gebouw in gebruik wordt genomen.

4.6

BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING

Een goede ruimtelijke ordening beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten van bestaande en toekomstige bedrijvigheid om zodoende kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Op grond van de Wet milieubeheer zijn bedrijven en instellingen verplicht te voldoen aan de eisen uit het Activiteitenbesluit, dan wel een omgevingsvergunning te hebben voor de exploitatie van het bedrijf, waarbij rekening gehouden dient te worden met de omliggende woonbebouwing. Doormiddel van de milieuwet- en regelgeving wordt (milieu)hinder in woongebieden zoveel mogelijk voorkomen.

Om te komen tot een verantwoorde, ruimtelijk relevante toetsing in milieuhygiënisch opzicht van bedrijfsvestigingen, wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde milieuzonering. Hieronder wordt verstaan het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen, anderzijds milieugevoelige functies als (bedrijfs)woningen, zorginstellingen, onderwijsinstellingen, kinderopvang e.d. Daarnaast is de milieuwetgeving van toepassing.

In de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009), die voor het eerst in 1986 verscheen en daarna een aantal malen is geactualiseerd, is een omvangrijke lijst van bedrijven opgenomen, waarin per bedrijf voor een aantal aspecten de mate van ruimtelijk relevante hinderlijkheid is weergegeven. Per bedrijfstype zijn voor elk van de aspecten geur, stof, geluid en gevaar minimale afstanden aangegeven die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf en woningen om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. Deze richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype. Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied, dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. In een gemengd gebied kunnen de richtafstanden met één afstandstap worden verlaagd zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. In dit geval is sprake van functiemenging in het gebied. Er komen naast woonfuncties nog andere functies voor, zoals agrarische bedrijven en niet agrarische bedrijven voor. Dit maakt de omgeving niet vergelijkbaar is met een rustige woonwijk. Als gevolg van de ligging in gemengd gebied kan de richtafstand kan met 1 stap teruggebracht worden.

Relevantie voor het plangebied

De huisvesting is vergelijkbaar met een pension. Pensions vallen in milieucategorie 1 waarbij de volgende richtafstanden in acht genomen moeten worden.

- geur 10 m;
- fijn stof 10 m;
- geluid 10 m.

Binnen een straal van 10 m van de locatie waar de huisvesting geplaatst worden liggen geen woningen of bedrijfsvoering welke door de ontwikkeling wordt

belemmerd. Gezien de ligging in een gemengd gebied kan de richtafstand teruggebracht worden naar 0 meter. Er wordt voldaan aan de eisen uit de VNG-brochure.

Verder geldt dat de ontwikkeling van de huisvesting omliggende bedrijven niet mag belemmeren. In de omgeving komen de volgende bedrijven voor:

Het dichtstbijzijnde bedrijf is de Kraanmeer 28. Op deze locatie wordt op kleine schaal vee gehouden (paarden en rundvee). Voor een dergelijke inrichting geldt volgens bedrijven en milieuzonering een richtafstand van 30 meter voor geluid, 30 meter voor stof en 0 meter voor gevaar. Voor het aspect geur geldt een richtafstand van 100 meter voor een rundveehouderij en 50 meter voor een paardenfokkerij. De grootste te hanteren afstand is hiermee 100 meter. Gezien de ligging in een gemengd gebied kunnen de richtafstanden met 1 stap teruggebracht worden. Hiermee wordt de grootste te hanteren richtafstand 50 meter. De huisvesting komt op een afstand van 55 meter van de locatie Kraanmeer 28. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstand. Daarnaast is deze locatie horecavoorziening gevoerd, gericht welke geopend mag zijn tot 22.00 in de avond, met in de avondperiode maximaal 100 bezoekers en in de dagperiode maximaal 150 bezoekers. Voor een dergelijk bedrijf is de grootste richtafstand 30 meter. Aan deze afstand wordt voldaan.

Het bedrijf Kraanmeer 24 is, hoewel er milieutechnisch sprake is van een gezamenlijk bedrijf, meegenomen in de beoordeling. Planologisch gezien is het wel een apart bedrijf. De bedrijfsvoering is aangemerkt als glastuinbouw. De grootste richtafstand is 30 meter, welke teruggebracht kan worden naar 10 meter. De huisvesting wordt op meer dan 10 meter van de rand van het bouwvlak van de Kraanmeer 24 gerealiseerd. Er zijn geen belemmeringen.

Aan de Bolst 11 en 13 zijn paardenhouderijen gelegen. De grootste richtafstand voor dergelijke bedrijven bedraagt 50 meter welke, gezien de ligging in gemengd gebied, teruggebracht kan worden naar 30 meter. De afstand van de huisvesting tot deze locatie bedraagt voor de Bolst 11 185 meter en voor de Bolst 13 300 meter.

Op de locatie Kraanmeer 29 en 29a is sprake van akkerbouwbedrijven. De richtafstand die minimeel aangehouden moet worden voor akkerbouwbedrijven bedraagt 30 meter en in gemengd gebied 10 meter. De locatie Kraanmeer 29 ligt op een afstand van 190 meter van de huisvesting. De locatie Kraanmeer 29a ligt op een afstand van 270 meter.

Op de locatie Kraanmeer 20 is sprake van een varkenshouderij. Dit bedrijf is gelegen op een afstand van 350 meter van de huisvesting. De grootste richtafstand bedraagt 200 meter, maar deze kan gezien de ligging in gemengd gebied teruggebracht worden naar 100 meter.

In de omgeving van het projectgebied zijn verschillende percelen gelegen die specifiek aangemerkt zijn als percelen die benut worden voor teeltondersteunende voorzieningen. Deze percelen worden intensiever benut dan percelen akkerland. Om deze reden moeten de percelen beschouwd worden in het kader van bedrijven en milieuzonering, vergelijkbaar aan een akkerbouwbedrijf. Hiervoor geldt een grootste richtafstand van 30 meter (in gemengd gebied 10 meter). Echter, alle percelen binnen 10 meter rondom het projectgebied waar een dergelijke gebruik (teeltondersteunende voorzieningen) is toegestaan, zijn in het gebruik van het bedrijf waarvoor de huisvesting van het tijdelijke personeel wordt gerealiseerd (percelen gekoppeld aan het bouwvlak Kraanmeer 26). Deze mensen komen onder

andere te werken op deze percelen. Omdat de percelen in gebruik zijn ten behoeve van de eigen bedrijfsvoering is het niet noodzakelijk om deze te beschouwen. Percelen welke niet in gebruik zijn van het bedrijf maar wel beschikken over een dergelijke aanduiding (teeltondersteunende voorzieningen) zijn gelegen op een afstand van meer dan 250 meter (gronden rondom de Bolst 1 in Erp), waarmee aan de richtafstand voldaan wordt.

De overige bedrijven in de omgeving liggen op een grotere afstand van 500 meter en zijn om deze reden niet meegenomen in de beoordeling.

Zoals blijkt uit voorgaande worden omliggende bedrijven niet belemmerd en is ter plaatse van de huisvesting sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat.

4.7 **GEURHINDER & LUCHTKWALITEIT**

4.7.1 Geur

De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot een verslechtering van de geursituatie en de luchtkwaliteit. Er vinden immers geen activiteiten plaats waarbij emissies vrijkomen.

In de omgeving van het plangebied zijn verschillende veehouderijen gelegen. Om te bepalen of er sprake is van een overbelaste situatie is een berekening naar de achtergrondbelasting geur uitgevoerd (zie bijlage 11). De uitkomst is dat de achtergrondgeurbelasting ten hoogste 10,4 OU_E/m³ bedraagt.

Tabel 1

Percentage
geurghinderden en
Milieukwaliteit

Milieukwaliteit	Percentage geurghinderden [%]
Zeer goed	< 5
Goed	5-10
Redelijk goed	10-15
Matig	15-20
Tamelijk slecht	20-25
Slecht	25-30
Zeer slecht	30-35
Extreem slecht	35-40

De achtergrondgeurbelasting is hiermee aan te merken als regelmatig goed. Het woon- en leefklimaat is hiermee meer dan acceptabel voor de huisvesting van het personeel.

De gemeente Meierijstad heeft geen geurbeleid. Hiermee gelden de normen voor zover deze zijn vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij. De locatie is gelegen in een concentratiegebied en buiten de bebouwde kom. Dit maakt dat de geurbelasting afkomstig van een individuele veehouderij waarbij sprake is van dieren met een geuremissiefactor, volgens artikel 3 lid 1 van de Wet geurhinder en veehouderij, niet meer mag bedragen dan 14,0 OU_E/m³.

Voor deze veehouderijen waar dieren worden gehouden zonder geuremissiefactor is artikel 4 lid 1 van de Wgv van toepassing, wat inhoudt dat ten minste 50 meter tot de veehouderij moet worden aangehouden.

Binnen de afstand van 50 meter zijn geen veehouderijen gelegen, de dichtstbijzijnde veehouderij is gelegen op 55 meter, aan de Kraanmeer 28. Verder geldt dat de achtergrondgeurbelasting op de gebouwen voor de huisvesting maximaal 10,4 OU_E/m³ is. Dit is ver onder de norm van 14,0 OU_E/m³. Het is hiermee aannemelijk dat de voorgrondbelasting van de individuele veehouderijen in de omgeving voldoen aan de geurnorm van 14,0 OU_E/m³.

Geur is geen belemmering voor de ontwikkeling van de huisvesting en de omliggende bedrijven worden niet belemmerd.

4.7.2

Luchtkwaliteit

Voor het aspect fijnstof is gekeken naar de Grootchalige Concentratie- en Depostiokaarten van Nederland, zoals opgesteld door de RIVM. Op deze kaart is voor de locatie van het gebouw een achtergrondconcentratie van 15,14 µg/m³ fijn stof (PM¹⁰) opgenomen (voor 2025, gegevens 2023). Dit is ver onder de norm van 40,0 µg/m³ uit de Wet Milieubeheer. Voor zeer fijnstof (PM^{2.5}) is voor de locatie van het gebouw sprake van een achtergrondconcentratie van 8,567 µg/m³. Dit is ver onder de norm van 20,0 µg/m³. Op deze kaart is voor stikstof (NO₂) een waarde opgenomen van 10,84 µg/m³. Dit is eveneens ver onder de grenswaarde van 40,0 µg/m³.

Met de ontwikkeling neemt het aantal verkeersbewegingen van en op de locatie af. Zie hiervoor de onderbouwing van de verkeersbewegingen zoals opgenomen in paragraaf 4.10. In de toekomstige situatie worden 56 verkeersbewegingen per dag verwacht. In de huidige situatie komen er per dag 66 personenbusjes op de locatie die het personeel brengen en weer halen. Dit geeft per saldo aan afname van 10 bewegingen per dag. Maar ook als de 56 verkeersbewegingen welke afkomstig zijn van de huisvesting als zelfstandig project beschouwd worden is deze ontwikkeling aan te merken als Niet In Betekenende Mate. Dit blijkt ook uit de ingevulde NIBM-tool, versie 22-04-2022.

Figuur 17

NIBM-tool

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2024
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	56
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,03
PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Concluderend kan gesteld worden dat er voor de toekomstige gebruikers van het plan sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Dit maakt ook dat er voor de bedrijven in de omgeving ruimte is om verder uit te breiden zonder dat de huisvesting hiervoor een belemmering vormt en de vergroting van het bestemmingsvlak en bouwvlak passend is.

4.8 EXTERNE VEILIGHEID

Externe veiligheid gaat om het beperken van de kans op en het effect van een ernstig ongeval voor de omgeving door:

- het gebruik, de opslag en productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (buisleidingen, waterwegen en spoorwegen);
- het gebruik van luchthavens.

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beperken van de risico's voor de burger door activiteiten. Hiertoe zijn risico's gekwantificeerd, namelijk door middel van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft. Een plaatsgebonden risico van 10^{-6} betekent dat omwonenden van bijvoorbeeld een lpg-tankstation op die plaats een kans van één op een miljoen hebben om als gevolg van een ramp te overlijden.

Het Groepsrisico (GR) is de kans dat een groep mensen overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Groepsrisico wordt niet uitgedrukt in een risicocontour maar in een FN-curve, waarbij het aantal slachtoffers wordt afgezet tegen de cumulatieve kans die ze als groep hebben om te overlijden. Het groepsrisico moet worden gezien als een maat voor maatschappelijke ontwrichting.

Risicobronnen kunnen worden opgesplitst in:

- inrichtingen waar risicovolle activiteiten plaatsvinden;
- transportroutes van gevaarlijke stoffen;
- buisleidingen;
- luchthavens.

Risicovolle inrichtingen

Om te bepalen of er voor de ontwikkeling beperkingen voorkomen kijkend naar het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is gekeken op de risicokaart. Uit de risicokaart blijkt dat er in de omgeving geen risicovolle inrichtingen gelegen zijn. Hierdoor zijn er voor onderhavig plan geen belemmeringen.

Buisleidingen

Binnen een straal van 1 kilometer zijn geen buisleidingen gelegen. Er zijn geen belemmeringen vanuit dit onderdeel.

Transporten van gevaarlijke stoffen

Er zijn geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen binnen een straal van 1 kilometer. Dat er huisvesting van personeel plaats vindt heeft geen gevolgen voor het groepsrisico. Dit omdat het personeel welke in het gebouw gehuisvest worden, reeds werkzaam zijn in de kas. Het aantal personen dat binnen het projectgebied verblijft neemt niet toe.

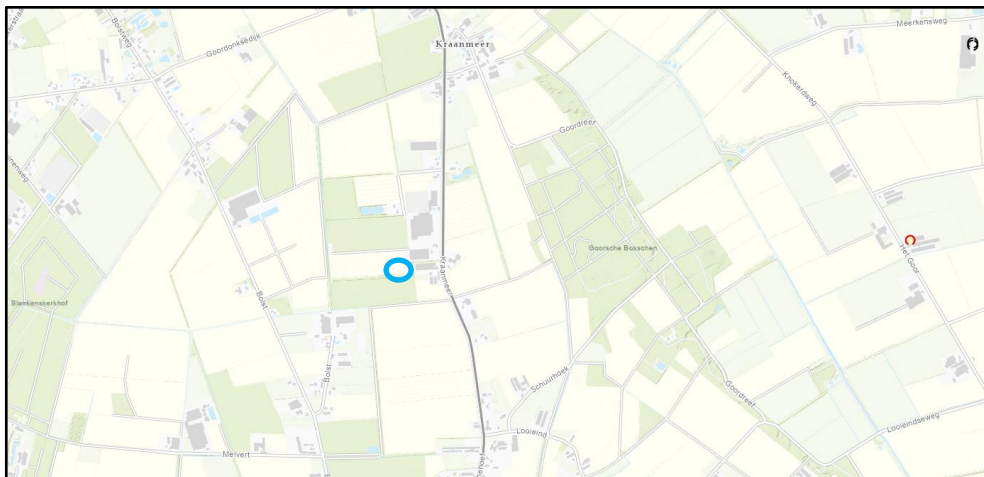
Luchthavens

In de omgeving van het plangebied zijn geen luchthavens gelegen.

Concluderend kan gesteld worden dat het groepsrisico niet van belang is. Verder is het plangebied niet gelegen binnen plaatsgebonden risicocontouren. Dit betekent dat er vanuit het aspect externe veiligheid geen beperkingen zijn voor het plan.

Figuur 18

Uitsnede risicokaart



4.9 KABELS EN LEIDINGEN

Onderhavige ontwikkeling vormt geen belemmering voor het aspect kabels en leidingen. De dichtstbijzijnde hoogspanningsleiding is gelegen op een afstand van 2,7 kilometer, waardoor de indicatieve magneetzone van een dergelijke leiding geen belemmering vormt. Daarbij zal de grond niet worden geroerd.

4.10 PARKEREN EN VERKEER

Parkeren

Binnen het huidige bouwvlak aan de Kraanmeer 26 wordt niet geparkeerd. Het parkeren van auto's vindt plaats binnen het bouwvlak Kraanmeer 24 wat eveneens in eigendom is dan initiatiefnemer. Dit bouwvlak grenst direct aan het bouwvlak Kraanmeer 26. Binnen dit bouwvlak zijn ook kantoor en de kantine van het bedrijf gelegen. In totaal zijn binnen dit bouwvlak 73 parkeerplaatsen aanwezig. Deze zijn op de navolgende figuur aangeduid.

De parkeerplaatsen zijn en blijven beschikbaar voor de bestaande huisvesting (25 kamers, 18 parkeerplaatsen) op de locatie en de overige vaste medewerkers van het bedrijf (15 medewerkers). Dit maakt dat er op de locatie op dit moment een overcapaciteit is van 19 parkeerplaatsen.

Figuur 19

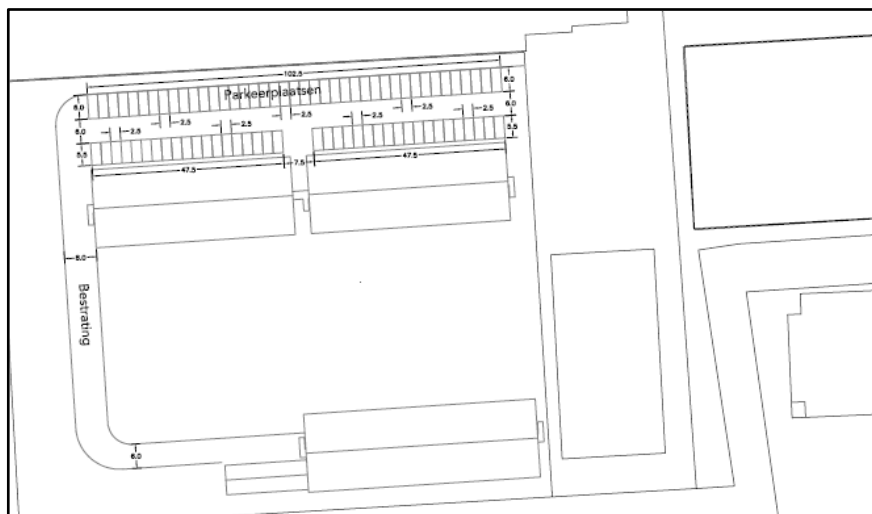
Bestaande
parkeerplaatsen



De gemeente Meierijstad heeft haar parkeerbeleid vastgelegd in de Nota Parkeernormen Meierijstad 2018. Hierin zijn niet specifiek normen vastgelegd voor de huisvesting van tijdelijk personeel. Om deze reden is aangesloten bij de norm van kamerverhuur zoals opgenomen in dit beleid.

Er geldt een parkeerbehoefte van 0,4 parkeerplaatsen per kamer. Er worden 146 kamers gerealiseerd. Dit geeft een parkeerbehoefte van 49 parkeerplaatsen. Dit sluit aan bij de ervaringen welke het bedrijf heeft met de bestaande en de te bouwen huisvesting op de locatie. Op het terrein is ten noorden van de huisvesting voorzien in 89 parkeerplaatsen. Dit is meer dan voldoende om te voorzien in de noodzakelijke parkeerbehoefte voor de huisvesting. De gemeente heeft in haar beleid een norm van 0,7 parkeerplaats per kamer opgenomen. Dit geeft bij 146 kamer een parkeer behoefte van 104 parkeerplaatsen. De parkeerplaats voldoet met 89 parkeerplaatsen niet aan deze norm. Op het naastgelegen bouwvlak Kraanmeer 26 is nog een overcapaciteit van 19 parkeerplaatsen. Door deze in te zetten voor de huisvesting wordt aan de norm voldaan. Verder binnen het bouwvlak Kraanmeer 26 voldoende ruimte aanwezig voor het aanleggen van extra parkeerplaatsen, mocht dit (tijdelijk) nodig zijn. De locatie van de nieuwe parkeerplaats is opgenomen in onderstaande figuur. De dimensionering van de parkeerplaatsen kan opgemaakt worden uit bijlage 12.

Voorziene parkeerplaats
, 89 parkeerplaatsen



Verkeersbewegingen

Het personeel dat op de locatie gehuisvest wordt zal voor het grootste deel werkzaam zijn op de locatie zelf (2/3). De overige personeelsleden zijn werkzaam op de gronden in de directe omgeving. Deze vertrekken vanaf de locatie naar deze gronden. De bedrijfsvoering is op dit moment reeds aanwezig. Op dit moment worden alle personeelsleden vanaf verschillende huisvestingslocaties naar de locatie Kraanmeer 26 gebracht. Uitgaande van de 9 personen per bus zijn dit op dit moment per dag ongeveer 33 busjes die het terrein bezoeken. Dit geeft twee keer 66 bewegingen per dag, in totaal 132 verkeersbewegingen per dag.

Door het personeel op de locatie te huisvesten komen deze verkeersbewegingen te vervallen. De ervaring leert dat het personeel maximaal 2 keer per week boodschappen gaat doen, gespreid over de week. Zij gaan dan vrijwel altijd met meerdere personen in een auto. Voor het doen van de boodschappen wordt door het bedrijf minimaal 1 keer per week aangeboden om het personeel naar de supermarkt te rijden. De rest van de tijd besteden zij op de locatie.

Er zijn geen cijfers beschikbaar voor verkeersgeneratie voor de huisvesting van tijdelijk personeel. Lang niet allemaal komen zij met de auto naar de locatie toe. Daarnaast wordt de auto sporadisch gebruikt gedurende het verblijf. Gemiddeld 2 keer per week. Dit geeft per week 328 verkeersbewegingen, uitgaande van een volle bezetting van de parkeerplaatsen, wat gezien kan worden als een maximale invulling. Met een spreiding over 6 dagen zijn dit 56 verkeersbewegingen per dag met een auto.

In de praktijk zal sprake zijn van een vermindering van het aantal verkeersbewegingen per dag ten opzichte van de huidige situatie waarbij het personeel iedere dag van en naar de locatie wordt gebracht.

Voor de omgeving zijn er verkeerskundig geen nadelige effecten te verwachten bij de ontwikkeling van het plan.

4.11 SPUITZONES

Ten aanzien van het aspect spuitzone geldt in de ruimtelijke ordening geen wettelijk toetsingskader. Echter, volgens vaste jurisprudentie wordt een afstand van 50 meter aangehouden tussen de plek waar gespoten wordt en gevoelige objecten. De nieuw op te richten huisvesting is aan te merken als een

De gronden gelegen binnen 50 rondom de huisvesting zijn alle in gebruik bij het agrarische bedrijf waarvoor de huisvesting is bedoeld. De gronden worden gebruikt voor de vermeerdering van aardbeienplanten en frambozenplanten (vruchtbomen). Dit bedrijf spuit uitsluitend met technieken die zorgen een driftreductie van 95%. Uit onderzoek van Wageningen Universiteit en Research blijkt dat bij een dergelijke spuittechniek op 5 meter geen sprake meer is van een overschrijding van de normen¹. Zie hiervoor ook onderstaande tabel.

De locatie Kraanmeer 28, welke gelegen is op een afstand van meer dan 50 meter van de huisvesting, heeft haar agrarische functie verloren. De locatie is in 2022 bestemd tot een horeca bestemming. Het is niet aannemelijk dat er binnen deze bestemming gespoten wordt met gewasbeschermingsmiddelen.

Tabel 18

Benodigde afstand vanaf de perceelgrens (m) om bij bespuiting van veldgewassen (teeltvrije zone 0,50 m) met een veldspuit zonder driftreducerende maatregelen (standaard, geen sloot langs perceel) of van de driftreductieklasse 50% (DRT50), 75% (DRT75), 90% (DRT90) en 95% (DRT95) (sloot langs perceel) voor de stof glufosinaat-ammonium geen overschrijding van het dermale blootstellingseindpunt (AEL) te krijgen op de hoogten 0-3 m en 3-6 m in de lucht.

Praktijk situatie	Teelt vrije zone (m)	Wind-haag	0-3 m					3-6 m				
			Standaard ¹	DRT50	DRT75	DRT90	DRT95	Standaard	DRT50	DRT75	DRT90	DRT95
1	0,50	nee	>50	40	35	5	5	>50	>50	>50	5	5
2	0,50	ja	30	10	5	5	5	25	5	5	5	5
3	0,50	twee	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5

¹) Niet toegelaten combinatie, minimaal DRT50 verplicht.

Daarnaast is rondom de huisvesting sprake groene inpassing die bestaat uit groenblijvende beplanting, zijnde liguster en hult (zie ook bijlage 3 landschappelijke inpassing). Deze haag is hiermee tenminste vergelijkbaar met een windhaag. Met verlening van de vaststelling van dit bestemmingsplan geldt een aanplant- en instandhoudingsplicht waarmee zeker gesteld is dat de haag wordt aangeplant en in stand. Dit is aanvullend vastgelegd in de regels. Hiermee wordt de aan te houden afstand tot de huisvesting verkleind tot 5 meter, ongeacht de wijze van spuiten, omdat ten minste gespoten wordt met 75% reductie.

Concluderend kan gesteld worden dat een spuitzone van 50 meter op deze percelen niet van toepassing is, omdat er gespoten wordt met een driftreductie van 95% en er rondom de huisvesting sprake is van een brede haag, ten minste vergelijkbaar met een dubbele windhaag. Er kan uitgegaan worden van een spuitzone van 5 meter. De groene singel rondom de huisvesting heeft een breedte van ten minste 10 meter. De huisvesting van het personeel komt op meer dan 5 meter van de omliggende

¹ J.C. van de Zande, J.M.G.P. Michielsen en H. Stallinga, *Driftblootstelling van omstanders en omwonenden bij de bespuiting van veldgewassen met een veldspuit*, WUR, november 2015.

velden te liggen. Hiermee is ter plaatse van de huisvesting van het personeel sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat voor dit aspect en zijn er geen belemmeringen voor de ontwikkeling van het plan.

4.12

MER-BEOORDELING

Wet milieubeheer

Op basis van paragraaf 7.6 van de Wet milieubeheer (Wm), dient degene die een activiteit wil ondernemen, aangewezen krachtens artikel 7.2, eerste lid, onder b, en voornemens is een verzoek in te dienen tot het nemen van een besluit als bedoeld in het vierde lid van dat artikel, dit voornemen schriftelijk mee te delen aan het bevoegd gezag. Bij de mededeling dient in ieder geval de informatie te worden verstrekt zoals omschreven in artikel 7.16 lid 2 tot en met 4 Wm. Op basis van artikel 7.17 Wm dient het bevoegd gezag uiterlijk zes weken na de datum van ontvangst een beslissing te nemen omtrent de vraag of bij de voorbereiding van het betrokken besluit voor de activiteit, vanwege de belangrijke nadelige gevolgen die zij voor het milieu kan hebben, een milieueffectrapport moet worden gemaakt. In bijlage C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan plan-m.e.r.-plichtig, projectm.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn.

Besluit m.e.r.

In bijlage C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan plan-m.e.r.-plichtig, project-m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de Dlijst moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Onder de drempelwaarden van de D-lijst kan volstaan worden met een zogenaamde 'vormvrije' m.e.r.-beoordeling.

In het voorliggende plan worden gerealiseerd: Twee gebouwen voor maximaal 292 tijdelijke personeelsleden.

Dit project kan worden ondergebracht in categorie 11.2 van de D-lijst: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.' De (relevante) drempelwaarde van categorie D11.2 ziet toe op gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Het voorliggende plan ziet toe op 2 gebouwen en overschrijdt daarmee geen van de aangegeven drempelwaarden. Aangezien de activiteit onder de drempelwaarden van D11.2 van de D-lijst blijft moet voor de voorgenomen activiteit een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaatsvinden. Initiatiefnemer moet een m.e.r.-beoordelingsnotitie (ook wel aanmeldnotitie genoemd) opstellen. Het bevoegd gezag, in dit geval de gemeente Meierijstad, moet vervolgens beoordelen of bij de voorgenomen activiteit mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden waarvoor een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. Het besluit op de

vormvrije m.e.r.-beoordeling maakt onderdeel uit van ruimtelijke procedure. De als bijlage 13 bij dit plan opgenomen vormvrije m.e.r.-beoordelingsnotitie bevat alle wettelijk voorgeschreven informatie, voor zover relevant voor deze specifieke activiteit.

Voor het vergroten van het bestemmings- en bouwvlak moet getoetst worden categorie D9. De oppervlakte van de ontwikkeling is beperkt. Deze overschrijdt de grenswaarden, te weten functiewijziging met een oppervlakte van 125 hectare of meer van water, natuur, recreatie of landbouw of vestiging van een glastuinbouwgebied of bloembollenteeltgebied van 50 hectare of meer, zoals opgenomen in categorie D9 niet. Dit aspect is meegenomen in de vormvrije m.e.r.-beoordelingsnotitie.

4.13 **GEZONDHEID**

De beoogde ontwikkeling is getoetst aan het stappenplan uit de Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0. Met het doorlopen stappenplan is bepaald dat advisering vanuit GGD wenselijk is voor onderhavig initiatief. Er is namelijk op de vragen 3 en 5 een ja beantwoord. In bijlage 14 is een toelichting van het stappenplan te vinden. Het bevoegd gezag wordt verzocht het advies in te winnen.

Afwegingskader Geitenhouderijen Meierijstad

De gemeente Meierijstad heeft een toetsingskader voor ontwikkeling rondom geitenhouderijen opgesteld. Met dit toetsingskader wordt elk initiatief op zijn eigen merites wordt beoordeeld. Met name plannen voor het huisvesten van kwetsbare personen, zoals ouderen en kinderen worden met grote terughoudendheid beoordeeld. Als het gaat om minder kwetsbare personen wordt met name gekeken naar factoren als de omvang van het bouwplan c.q. aantal te huisvesten personen en de afstand tot de geitenhouderijen in kwestie. Verder dienen de potentiële bewoners zich er van bewust te zijn dat er sprake kan zijn van een gezondheidsrisico.

Op een afstand 1,6 kilometer is een geitenhouderij gelegen. Vastgesteld is dat er binnen een straal van 2 kilometer rondom een geitenhouderij een grotere kans op longontsteking is. Door dit verhoogde risico kunnen ontwikkelingen niet zondermeer worden toegestaan. Om te bepalen of een ontwikkeling doorgang kan vinden heeft de gemeente Meierijstad een maatwerkaanpak woningbouwinitiatieven in de omgeving van geitenhouderijen vastgesteld. Aangezien het gaat om huisvesting van tijdelijk personeel heeft de omgevingsdienst gevraagd te toetsen aan deze aanpak.

De ontwikkeling laat geen huisvesting van een kwetsbare groep mensen toe. Met deze ontwikkeling wordt alleen huisvesting van tijdelijk personeel toegelaten. Deze groep zal over het algemeen bestaan uit mensen uit een middelbare leeftijd in een goede gezondheid. Het risico voor zieken, ouderen of gehandicapten neemt hiermee niet toe.

Daarnaast verblijft een individueel personeelslid welke in de huisvesting verblijft hier niet langer dan 6 aaneengesloten maanden per jaar. Het aannemelijk dat het risico op het ontstaan van longontsteking hiermee zo veel mogelijk beperkt wordt.

Verder is de eigenaar van de geitenhouderij in overleg met de gemeente Uden om de locatie te herontwikkelen. Hierbij komt de geitenhouderij te vervallen. De

verwachting is dat de geitenhouderij binnen een termijn van een aantal jaar geheel is beëindigd.

De ontwikkeling economisch en maatschappelijk gewenst. Dit blijkt ook uit het positieve advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwplannen (AAB, zie bijlage 1).

5

JURIDISCHE PLANOPZET

Dit hoofdstuk bevat de concrete vertaling van het beleidsgedeelte (voorafgaande hoofdstukken) in het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan (de verbeelding en regels).

5.1 ALGEMENE OPZET

Onderhavig wijzigingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

De toelichting

Een planbeschrijving, beleidsverantwoording en een toets aan de relevante milieuhygiënische en ruimtelijke aspecten, aangevuld met een toelichting op de juridische opzet en een korte beschrijving van de handavings- en uitvoeringsaspecten.

De regels

Een van toepassingsverklaring van de regels van het moederplan, aangevuld met een wijziging op de verbeelding.

De verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen en aanduidingen weergegeven, zoals beschreven wordt in paragraaf 5.2.

De opzet van het plan

Een wijzigingsplan is een juridisch plan, dat bindend is voor de burgers en voor de overheid. Bij het opstellen van het onderhavige wijzigingsplan zijn de regels uit het bestemmingsplan 'Buitengebied' onverkort van toepassing verklaard. Alleen de verbeelding is gewijzigd, zoals hierna wordt toegelicht.

5.2 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het voorliggend wijzigingsplan is opgesteld om de ontwikkelingen zoals beschreven in hoofdstuk 2 juridisch-planologisch mogelijk te maken. De regels en de verbeelding zijn zodanig opgesteld dat de bouw- en gebruiksmogelijkheden daarvoor een juridisch kader bieden.

Het wijzigingsplan bevat een verbeelding. Deze vervangt de verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied' voor zover het onderhavig plangebied betreft. Op de verbeelding is de bestemming 'Agrarisch' met het bouwvlak voor de het glastuinbouwbedrijf voor de opgenomen. Daarnaast zijn de dubbelbestemmingen en zijn de vigerende gebiedsaanduidingen conform het moederplan overgenomen.

5.3 TOELICHTING OP DE BESTEMMINGEN

Binnen het plangebied zijn de navolgende bestemmingen opgenomen. De regels van het moederplan 'Buitengebied' worden van overeenkomstige toepassing verklaard. Het toegestane gebruik binnen de bestemmingen wijzigt dan ook niet. Hieronder volgt een beknopte beschrijving van de gebruiksmogelijkheden.

Agrarisch

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden met een bouwvlak zijn bestemd voor de uitoefening van het ter plaatse reeds aanwezige bedrijf, waarbij het is toegestaan om 292 tijdelijke werknemers te huisvesten.

Waarde – Archeologie 3

Deze bestemming voorziet in het behoud en de bescherming van de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden.

Leiding – Water

Deze bestemming ziet toe op de bescherming van de aanwezige waterleiding welke door het plangebied loopt.

5.4 TOELICHTING OP DE REGELS

Voor dit wijzigingsplan worden de regels van bestemmingsplan 'Buitengebied' van overeenkomstige toepassing verklaard.

Artikelsgewijze toelichting

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel is omschreven wat in onderhavig plan onder de begrippen 'plan' en 'wijzigingsplan' wordt verstaan.

Artikel 2 Van toepassing verklaring

In dit artikel worden de regels van bestemmingsplan 'Buitengebied' van de voormalige gemeente Veghel (nu Meierijstad) van overeenkomstige toepassing verklaard en wordt de wijziging op de verbeelding genoemd.

Artikel 3 Aanvulling

In dit artikel worden aanvullende regels op het plangebied genoemd.

Hoofdstuk 2 Algemene regels

Artikel 4 Anti-dubbeltelregel

Deze regel wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Hoofdstuk 3: Overgangs- slotregels

Artikel 5 Overgangsrecht

In deze bepaling is de op grond van de Wro verplichte regeling voor het overgangsrecht van bouwwerken en gebruik opgenomen.

Artikel 6 Slotregel

Als laatste wordt de slotbepaling opgenomen. Deze bepaling bevat de titel van het wijzigingsplan.

6

UITVOERBAARHEID

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting waarin de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan zijn neergelegd. Dit hoofdstuk gaat in op de uitvoerbaarheid, waarbij eerst de economische uitvoerbaarheid aan bod komt en vervolgens de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

6.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De kosten voor de realisatie van de plannen komen voor rekening van de initiatiefnemer, die daarvoor de benodigde budgetten heeft gereserveerd. Met het wijzigingsplan wordt de uitbreiding van een bestaand agrarische bedrijf mogelijk gemaakt. Daarmee is sprake van een bouwplan als bedoeld in het Bro.

Overeenkomstig artikel 6.24 lid 1 Wro wordt een anterieure overeenkomst gesloten waarin het verhaal van kosten geregeld is. Daarmee is verzekerd dat alle projectgebonden kosten die de gemeente maakt, worden verhaald op de initiatiefnemer.

6.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Omgevingsdialoog

In het kader van het plan is een dialoog gehouden. Het verslag van deze dialoog is als bijlage 4 bij dit plan gevoegd. De omwonenden staan positief tegenover de ontwikkeling.

Planprocedure

De procedures voor vaststelling van een wijzigingsplan zijn door de wetgever geregeld. Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Het wijzigingsplan wordt voorgelegd aan het Waterschap Aa en Maas en de provincie

Noord-Brabant. Eventuele opmerkingen van het waterschap en de provincie worden in het plan verwerkt.

Het ontwerp wijzigingsplan heeft voor een termijn van 6 weken ter inzage gelegen, waarbij gelegenheid is geboden tot het indienen van zienswijzen. Tijdens deze periode is het door de provincie Noord-Brabant een zienswijze ingediend. Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar bijlage 15, de nota van zienswijzen. De zienswijzen hebben geleid tot een aanpassing van het plan.